

Årsrapport

01.01. - 31.12.2022

BI Boligejendomme A/S

CVR-nr. 43 04 53 77

Bredgade 40, 1260 København K

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 29. april 2022

BANKINVEST

Handler
med omtanke



BI Boligejendomme A/S

CVR-nr. 43 04 53 77

Adresse

Bredgade 40

1260 København K

CVR-nr. 43 04 53 77

LEI-kode: 549300QCV2VUBQ3VMU73

Hjemstedskommune: København

Tlf. 77 30 90 00

Fax 77 30 91 00

Selskabet er registreret i Finanstilsynet under FT-nr. 25351 som AIF (Alternativ Investeringsfond)

Stiftelse

Selskabet er stiftet den 7. februar 2022

Regnskabsår

Regnskabsår: 01.01 - 31.12.

Delårsrapport: 01.01. - 30.06.

Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand

Andrea Panzieri

Nicolai Reinhold Hviid

Anette Charnouby

Direktion

Ole Mikkelsen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

Forvalter

BI Management A/S

CVR-nr. 16 41 67 97

Bredgade 40

1260 København K

Markedsføring, distribution og informationsformidling

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

CVR-nr. 20 89 64 77

Bredgade 40

1260 København K

Depositar

Sydbank A/S

CVR-nr. 12 62 65 09

Peberlyk 4

6200 Aabenraa

Leverandør af kreditfaciliteter

Spar Nord Bank A/S

CVR-nr. 13737584

Skelagervej 15

9100 Aalborg

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S

Nominel værdi pr. aktie: 100

Aktier pr. balancedag 10.000.107

Aktieklasser: En

Stemmer pr. aktie: En

Ticker: BIABED

ISIN: DK0061797461

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 6.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

Indhold

4 Ledelsespåtegning

5 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

8 Ledelsesberetning

Årsregnskab

- 14 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse
- 14 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 15 Pengestrømsopgørelse
- 16 Noter
- 23 Finanskalender 2023

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. februar – 31. december 2022 for BI Boligejendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2023

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram

Andrea Panzieri

Nicolai Reinhold Hviid

Anette Charnouby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BI Boligejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Boligejendomme A/S for regnskabsåret 7. februar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 7. februar – 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Boligejendomme A/S den 7. februar 2022 for regnskabsåret 2022.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

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

Centrale forhold ved revisionen

Værdiansættelse af noterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringer i noterede obligationer udgør 1.742.895 t.kr. pr. 31. december 2022, jf. note 5 og 7.

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

Hvordan forholdet blev behandlet ved revisionen

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen og den supplerende beretning

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 og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en

revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med 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.

København, den 27. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard

statsautoriseret revisor, mne28632

Rasmus Berntsen

statsautoriseret revisor, mne35461

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hovedtal	2022 ^{*)} t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	-199.843
Andre eksterne omkostninger	8.695
Årets resultat	-208.538
Værdipapirer og kapitalandele	1.742.895
Aktiver i alt	1.752.050
Egenkapital	1.739.473
Gældsforpligtelser	12.577
Nøgletal	
Soliditetsgrad	99,28%
Investeringsafkast	-9,82%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	177,00
Cashflow pr. aktie	-0,62
Årets kursstigninger	-11,94%
Indre værdi pr. aktie ultimo	178,74

*) Regnskabsperioden omfatter 07.02.-31.12.2022

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

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

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

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire.

EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosure-forordningen). Der er dog ikke vedlagt en periodisk rapportering for 2022 i henhold til artikel 11, da selskabet først blev omfattet af oplysningsforpligtelserne i slut december 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

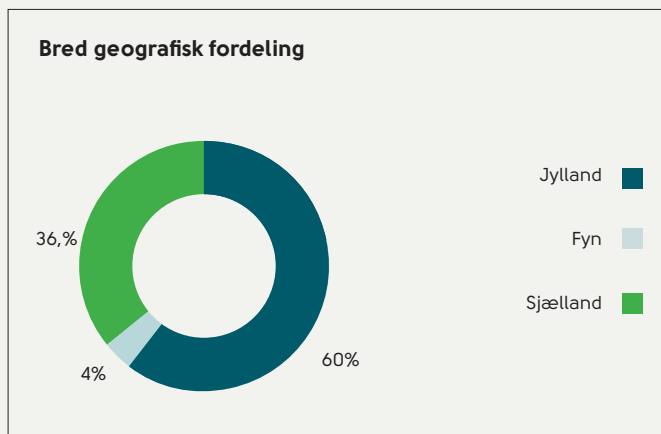
BI Boligejendomme A/S blev stiftet den 7. februar 2022, og selskabets aktier blev optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S med første handelsdag den 27. juni 2022. Forud for optagelsen til handel blev gennemført en kapitalforhøjelse i BI Boligejendomme A/S til tegningskurs 200 og med et samlet provenu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

Selskabet har investeret provenuet fra kapitalforhøjelsen i en obligation udstedt af AP Udsteder K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske boligejendomme, forvaltet af AP Pension. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i regnskabsåret givet et negativt afkast på 9,9%, idet den stigende usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling og de urolige finansmarkeder har medført en nedskrivning af værdien af ejendomsporteføljen i 2. halvår 2022.

Markedet for boligejendomme blev i 2. halvår 2022 påvirket af usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling samt urolige finansmarkeder, og den eksterne valuar vurderer, at afkastkravet generelt er forøget. Desuden har risikoen for en mulig kommende recession skabt usikkerhed om udviklingen i markedsløjen, og samlet set er værdien af ejendomsporteføljen nedskrevet. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i 2022.

Obligationsudstederens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 68 ejendomme, der primært er boligejendomme beliggende i danske vækstbyer uden for Københavnsområdet.

Antallet af lejemål udgør 1.713 ved udgangen af regnskabsåret, heraf 1.442 boligejelmål, 64 erhvervslejemål og 207 P-pladser. Ejendommene har en høj udlejningsprocent med en økonomisk tomgang på 2,6% på boliger i 2022. Tomgangen er dog steget i løbet af 2. halvår 2022, og den økonomiske tomgang udgør 4,6% på boliger i 4. kvartal 2022, hvoraf 0,7% vedrører lejemål under istandsættelse.



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

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier for DKK 52 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 54 mio. Efter regnskabsårets udløb har selskabet erhvervet egne aktier for yderligere DKK 221 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 218 mio.

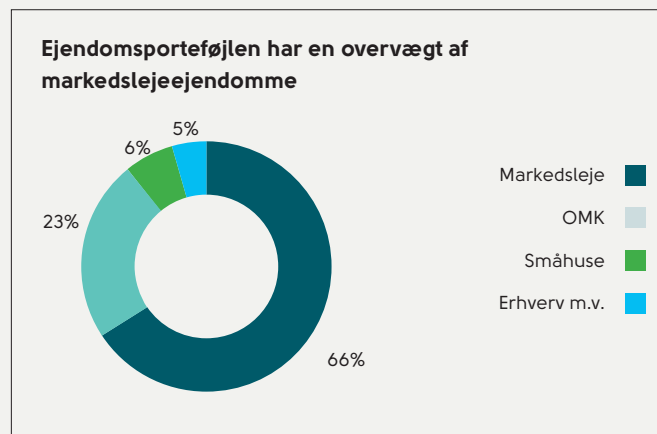
Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret på DKK 209 mio., svarende til et investorafkast på -9,8%. Resultatet er negativt påvirket af den stigende usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling og de urolige finansmarkeder, hvilket har medført en nedskrivning af værdien af ejendomsporteføljen i 2. halvår 2022. Egenkapitalen udgør ved regnskabsperiodens udgang DKK 1.739 mio., svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 178,74.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2022 svarende til et investorafkast i niveauet -10%.

Risiko og finansiering

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

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



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

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

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis en indløsning repræsenterer mere end 2% af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5% af selskabets formue inden for en 3-måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsningen udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse. Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata-basis og vil i fremtidige indløsningsrunder være ligestillet nye krav om indløsning.

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, så indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at en indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen, eller hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes pkt. 6: Indløsningsret, hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

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

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

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

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

Fremtidsudsigter

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

BI Boligejendomme A/S nedskrev i marts 2023 værdien af ejendomsporteføljen med ca. 4 %, idet en ekstern valuar ved sin ordinære gennemgang vurderede, at afkastkravet generelt er forøget.

BI Boligejendomme A/S forventer på den baggrund et resultat for 2023 svarende til et investorafkast i niveauet -2 % til 0 %.

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

Usædvanlige forhold

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige forhold i 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 ejendomsportefølge. Ejendomsaktiver er illikvide aktiver, og en ekstern valuar udarbejder periodisk en værdiansættelse af ejendomsporteføljen baseret på det skønnede afkastkrav for hver enkelt ejendom, markedslejeniveauet, den skønnede lejerreserve, driftsbudgetter mv. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen beror således på et skøn foretaget af en ekstern valuar. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7.

Begivenheder efter statusdagen

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

Redegørelse for god selskabsledelse

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

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

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

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

Samfundsansvar

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosure-forordningen).

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

Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen

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

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

Nøgletal

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

Kommunikation

Bl Boligejendomme 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.

Bl Boligejendomme 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 Bl Boligejendomme A/S.

Selskabets hjemmeside opdateres løbende med offentliggjort information.

Dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en politik for dataetik.

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

Kapitalstruktur og ejerforhold

Selskabets aktiekapital udgør DKK 1.000.010.700 fordelt på 10.000.107 aktier á DKK 100.

Selskabets aktier er omsætningspapirer, frit omsættelige og noteret på Nasdaq Copenhagen A/S under børsens AIF segment.

Aktierne skal noteres på navn i selskabets ejerbog.

Ingen aktier har særlige rettigheder, og på selskabets generalforsamling giver hvert aktiebeløb på DKK 100 en stemme. Ingen aktionær kan på egne vegne eller som fuldmægtig udøve stemmeret for mere end 5 % af stemmerne på den enhver tid værende aktiekapital.

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.

Aktionærers indløsningsret og egne aktier

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §6. 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 1. januar 2027 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Vederlaget for aktierne må ikke afvige fra den kursværdi med omkostningsfradrag, der kan opgøres i henhold til vedtægterne.

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. Bestyrelsen har udnyttet

denne bemyndigelse med nominelt alt DKK 999.510.700.
Bemyndigelsen er gældende indtil 1. januar 2027.

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

Investeringsforeningen Jyske Portefølje	5-9,99%
Sparinvest S.A., Luxembourg	5-9,99%
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Sydbank A/S	10-14,99%
BI Boligejendomme A/S	15-19,99%
Spar Nord Bank A/S	15-19,99%

Aktionærer med 5% eller mere af stemmerettighederne

Jyske Invest Fund Management A/S	5-9,99%
Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Sparinvest S.A., Luxembourg	5-9,99%
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Sydbank A/S	5-9,99%
BI Boligejendomme A/S	15-19,99%

Bestyrelse og direktion

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

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

Bestyrelse

Lars Bo Bertram (født 1962), formand. Tiltrådt 7. februar 2022

Adm. direktør for BI Holding A/S
Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
Direktør for Bertram Holding ApS

Bestyrelsesformand for:
Kapitalforeningen Unite II, Kapitalforeningen KI, BI Erhvervsjendomme A/S

Næstformand for:
BI Management A/S

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

Andrea Panzeri (født 1968). Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:
K/S BI Biomedical Venture IV, A/S BI Biomedical Venture Annex Komplementar

Bestyrelsesmedlem for:
BI Erhvervsjendomme A/S

Nicolai Reinhold Hviid (født 1977). Tiltrådt 7. februar 2022

Chef for koncernjura i BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for:
BI Erhvervsjendomme A/S, BI SICAV

Anette Charnouby (født 1963). Tiltrådt 7. februar 2022

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

Bestyrelsesformand for:
BI SICAV

Næstformand for:
Kapitalforeningen Unite II, Kapitalforeningen KI

Bestyrelsesmedlem for:
BI Erhvervsjendomme A/S

Direktion

Ole Mikkelsen (født 1964), Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør i BI Erhvervsjendomme A/S

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

Bestyrelsesmedlem for:
Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

Årsregnskab

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	2022 *)
	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	7.731
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-207.574
Resultat af investeringsvirksomhed	-199.843
4 Udgifter til personale og administration	8.695
Årets resultat	-208.538
Totalindkomst	-208.538

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

Fordeles således:

Overført resultat **-208.538**

Resultat pr. aktie

Gennemsnitlig antal aktier (stk.) 8.986.398

Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.) -33.040

8.953.358

Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk. -23,29

Udvandet Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk. -23,29

*) Regnskabsperioden omfatter 07.02.-31.12.2022

Balance	2022
	t.kr.
Aktiver	
5,7 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.742.895
Langfristet aktiver	1.742.895
Tilgodehavende renter	7.594
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	1.561
Kortfristede aktiver i alt	9.155
Aktiver i alt	1.752.050

Passiver

Egenkapital

6 Aktiekapital 1.000.011

Overkurs ved emission 1.000.010

Overført Totalindkomst -260.548

Egenkapital i alt 1.739.473

Forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter 9.178

Anden gæld 3.399

Kortfristede forpligtelser i alt 12.577

Forpligtelser i alt 12.577

Passiver i alt 1.752.050

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Finansielle risici og finansielle instrumenter

8 Eventualposter m.v.

9 Nærtstående parter

10 Pantsætninger

11 Begivenheder efter balancedagen

12 Segmentoplysninger

13 Nøgletalsdefinitioner

Egenkapitaloppgørelse	Aktiekapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført Totalindkomst t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	1.000.011	1.000.010	0	2.000.021
Køb af egne aktier			-52.010	-52.010
Totalindkomst 2022			-208.538	-208.538
Egenkapital 31. december 2022	1.000.011	1.000.010	-260.548	1.739.473

Pengestrømsoppgørelse

	2022 t.kr.
Periodens resultat	-208.538
Tilbageført værdiregulering af obligationer	207.141
Ændringer i tilgodehavender	-7.594
Ændringer i anden gæld	3.399
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-5.592
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-2.004.064
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	54.028
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.950.036
Emissioner (Kapitaludvidelse)	2.000.021
Køb af egne aktier	-52.010
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	1.948.011
Ændringer i likvide beholdninger	-7.617
Likvider primo	0
Likvider ultimo	-7.617
Likvide beholdninger	1.561
Træk på driftskredit	-9.178
Likvider ultimo	-7.617
Kreditfaciliteter	120.000
Finansielle reserver	112.383
Pengestrømme fra drift pr. aktie	-0,62

Noter

I. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

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

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

Grundlag for udarbejdelsen

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

Udtalelse om going concern

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen og totalindkomstopgørelse

Resultat af investeringsvirksomhed

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

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

Udgifter til personale og administration

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Værdipapirer og kapitalandele

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

	2022
	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	
Realiseret renter obligationer	7.731
	7.731
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	
Realiseret kurstab obligationer	-1.478
Urealiseret kurstab obligationer	-205.663
Renteudgifter pengeinstitutter	-433
	-207.574
4 Udgifter til personale og administration	
Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion	
Direktion:	
Fast løn:	
Ole Mikkelsen	286
Direktion i alt	286
Personaleudgifter	
Lønninger	286
Lønsumsafgift mv.	35
Løn i alt	321
Øvrige administrationsudgifter	8.374
	8.695
Øvrige administrationsudgifter omfatter:	
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	125
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0
	125

2022
t.kr.

Depositær	445
Forvaltningshonorar	6.818
Andre omkostninger	986
	8.374

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

I henhold til lovgivningen skal der gives oplysninger om visse aflønningsmæssige forhold hos forvalteren. Ved oplysning om aflønningen til selskabet skal der ske en allokering af lønsum mv. Allokeringen er opgjort på baggrund af en ligelig fordeling af lønsummer på de forvaltede UCITS og AIFere med udgangspunkt i de opkrævede honorarer. Forvalteren har 26 ansatte. Af den samlede lønsum kan 325 t.kr. allokeres til fast løn og der er udbetalt 4 t.kr. i variabel løn.

Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 44 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 47 t.kr. Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2021 for BI Management A/S note 6 side 17.

5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Investering i danske obligationer (unoterede)	1.742.895
	1.742.895

6 Aktiekapital

Kontant kapitaludvidelse	10.000.107
	10.000.107

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

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

Periodens køb	267.996
	267.996

I procent af aktiekapitalen

2,68

Bestyrelsen er bemyndiget til ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 5.000.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Bestyrelsen har udnyttet denne bemyndigelse med nominelt alt DKK 999.510.700. Bemyndigelsen er gældende indtil 1. januar 2027. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §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 1. januar 2027 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Vederlaget for aktierne må ikke afvige fra den

kursværdi med omkostningsfradrag, der kan opgøres i henhold til vedtægterne.

Såfremt en aktionær begærer sig indløst, er bestyrelsen berettiget til at afvise indløsningen mod til gengæld at lade selskabet købe aktionærens aktier med henblik på senere videresalg. Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen.

7 Finansielle risici og finansielle instrumenter

2022

t.kr.

Kategorier af finansielle instrumenter

Andre værdipapirer og kapitalandele 1.742.895

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen 1.742.895

Likvide beholdninger 1.561

Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris 1.561

Gæld til kreditinstitutter 9178

Anden gæld 7.594

Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris 16.772

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	1.742.895	1.742.895
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	1.742.895	1.742.895

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

2022

t.kr.

Afstemning niveau III dagsværdimålinger

Dagsværdi primo 0

Køb og salg, eksklusiv transaktionsomkostninger 1.950.036

Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen -207.141

Dagsværdi ultimo 1.742.895

Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen

Realiseret værdiregulering -1.478

Urealiseret værdiregulering -205.663

Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen -207.141

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 unoterede obligationer

Selskabet investerer i en unoteret obligation udstedt af AP Udsteder K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske boligejendomme, forvaltet af AP Pension.

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

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

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

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, ejendomstype, lejereserve m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2022 lå i niveauet 4,2%, og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital med 100 mio. DKK svarende til 5,8%.

En anden væsentlig faktor for den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen er de realiserede lejeindtægter samt markedslejeniveauet for de enkelte ejendomme. Det estimeres, at et fald i de realiserede lejeindtægter samt markedslejeniveauet på 5% ligeledes vil reducere selskabets egenkapital med 5%, svarende til DKK 87 mio.

Ejendommene har en økonomisk tomgang på 2,6% på boliger i 2022. Tomgangen er dog steget i løbet af 2. halvår 2022, og den økonomisk tomgang udgør 4,6% på boliger i 4. kvartal 2022, hvoraf 0,7% vedrører lejemål under istandsættelse.

Politik for styring af finansielle risici

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

Selskabet placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod boligejendomme samt dermed forbundne aktiviteter.

Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier. Selskabet må ikke optage langfristede lån. Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen for at indløse aktionærer, for at udnytte

tegningsretter, herunder til investering i finansielle instrumenter i overensstemmelse med investeringspolitikken, eller til midlertidig finansiering af indgåede handler eller dækning af omkostninger. Hermed kan der opstå en begrænset gearing af investors midler.

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og Selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at Selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at andre investorer kan købe aktier af Selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Ultimo regnskabsperioden var der trukket 9 mio. DKK på kreditfaciliteten.

Generelle risikofaktorer

Enkeltlande:

Ved investering i værdipapirer i et enkelt land, er der risiko for, at det finansielle marked i det pågældende land kan blive udsat for specielle politiske eller reguleringsmæssige tiltag. Desuden vil markeds-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 boligejendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede boligmarkedet og kan derved give et afkast, som er meget forskelligt fra markedets. Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige, konkurrencemæssige, markeds-mæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af Selskabets investeringer.

Likviditet:

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

Selskabet tilstræber altid at have tilstrækkeligt med likviditet til, at kunne opretholde normal drift. Honorering af investorer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved 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 15 mio. DKK ultimo regnskabsperioden. Selskabet havde pr. 31. december 2022 likvide beholdninger og uudnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på 112 mio. DKK. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 4,3 mio. DKK p.a. Kreditfaciliteten forfalder til betaling den 1. juli 2027. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt likviditetsberedskab.

Kredit- og modpartsrisiko:

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

Selskabet har en modpartsrisiko på udstederen af selskabets obligationsinvestering, som vurderes som værende lav.

Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører også en modpartrisiko, 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 boligejendomsprodukter

Udlejningsrisiko:

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

Risiko for forhøjede drifts- og vedligeholdelsesudgifter:

Omkostningerne til drift og vedligeholdelse af boligejendomme i ejendomsporteføljen kan blive højere end budgetteret, og dermed påvirke Selskabets afkast negativt.

Prisfastsættelsesrisiko:

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

8. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

9. Nærtstående parter

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

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 6.818 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 4

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

Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen:

Spar Nord Bank A/S	25-33,32%
Sydbank A/S	15-19,99%

Aktionærer med 5% eller mere af stemmerettighederne:

Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Sydbank A/S	5-9,99%

10. Pantsætninger

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

11. Begivenheder efter balancedagen

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

12. Segmentoplysninger

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

13. Nøgletalsdefinitioner

Soliditetsgrad

Egenkapital i procent af aktiverne på balancedagen.

Investeringsafkast

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

Pengestrømme fra drift pr. aktie

Pengestrøm fra driftsaktivitet i procent af det gennemsnitlige aktier.

Årets kursstigninger/-fald

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

Indre værdi pr. aktie ultimo

Selskabets egenkapital i forhold til aktiekapitalen på balancedagen.



Finanskalender 2023

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

BANKiNVEST

**Handler
med omtanke**