

Halvårsrapport 30.06.2023

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Bredgade 40, 1260 København K



BANKINVEST

BANKINVEST

Handler
med omtanke

Indhold

3 Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

4 Aktieoplysninger

4 Hoved- og nøgletal

Delårsregnskab 1. januar - 30. juni

8 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

9 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

10 Pengestrømsopgørelse

11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2023 for BI Erhvervsjendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2023.

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

København, den 26. september 2023

Direktion

Ole Mikkelsen

Direktør

Bestyrelse

Lars Bo Bertram

Formand

Andrea Panzieri

Næstformand

Nicolai Reinhold Hviid

Anette Charnouby

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

BI Erhvervsejendomme A/S
c/o BI Management A/S
Bredgade 40
1260 København K
CVR-nr. 39 47 27 83
LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657
Hjemstedskommune: København
Tlf. 77 30 90 00
Fax 77 30 91 00
Mail: info@bankinvest.dk

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

Selskabet er registreret i Finanstilsynet under FT-nr. 24426 som AIF (Alternativ Investeringsfond)

Stiftelse

Selskabet er stiftet den 9. april 2018

Regnskabsår

Regnskabsår: 01.01 - 31.12.
Delårsrapport: 01.01. - 30.06.

Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand
Andrea Panzieri, næstformand
Nicolai Reinhold Hviid
Anette Charnouby

Direktion

Ole Mikkelsen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Forvalter

BI Management A/S
CVR-nr. 16 41 67 97
Bredgade 40
1260 København K

Markedsføring, distribution og informationsformidling

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
CVR-nr. 20 89 64 77
Bredgade 40
1260 København K

Depositar

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

Leverandør af kreditfaciliteter

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

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S
Nominel værdi pr. aktie: 100
Aktier pr. balancedag 29.813.739
Aktieklasser: En
Stemmer pr. aktie: En
Ticker: BIAEJD
ISIN: DK0061026549

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 8.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet. Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

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

Finanskalender

22. marts 2024 - Årsrapport
25. april 2024 - Generalforsamling
26. september 2024 - Halvårsrapport

Hoved- og nøgletal

Hovedtal	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	-283.130	-87.381	148.539	37.278	33.284
Andre eksterne omkostninger	25.237	30.209	25.925	21.719	11.601
Periodens resultat	-308.367	-117.590	122.614	15.206	21.683
Værdipapirer og kapitalandele	5.919.428	7.455.477	6.422.086	5.303.124	3.449.558
Aktiver i alt	5.919.428	7.455.477	6.428.082	5.303.124	3.454.450
Egenkapital	5.880.858	7.428.248	6.426.921	5.291.014	3.453.199
Gældsforpligtelser	38.570	27.229	1.161	12.110	1.251
Nøgletal					
Soliditetsgrad	99%	100%	100%	100%	100%
Investeringsafkast	-4,29%	-1,56%	2,56%	0,60%	2,03%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	197,00	232,90	224,08	215,70	210,00
Pengestrømme pr. aktie	-0,09	-0,24	0,73	-0,12	-0,25
Årets kursstigninger	-6,64%	-2,76%	1,39%	-2,40%	6,18%
Indre værdi pr. aktie ultimo	211,36	226,78	224,08	216,26	206,35

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

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

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

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire.

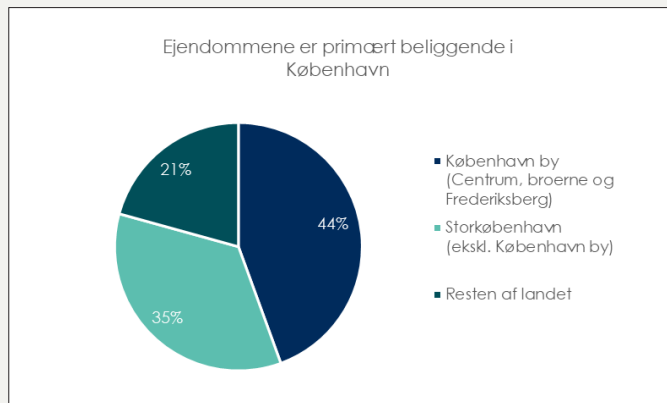
EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme, forvaltet af PFA. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i 1. halvår 2023 givet et afkast på -3,9% mod -1,1% i 1. halvår 2022.

Markedet for erhvervsejendomme var i 1. halvår 2023 fortsat præget af usikkerhed om den makroøkonomiske og finansielle udvikling, herunder risikoen for recession, og den eksterne valuar vurderer, at afkastkravet generelt er forøget. De højere lejeniveauer som følge af inflation har ikke kunnet kompensere for effekten af det stigende afkastkrav, og samlet set er værdien af ejendomsporteføljen nedskrevet. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i regnskabsperioden.



Obligationsudstederens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsperiodens udløb af 282 erhvervsjendomme, hvoraf 74 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.

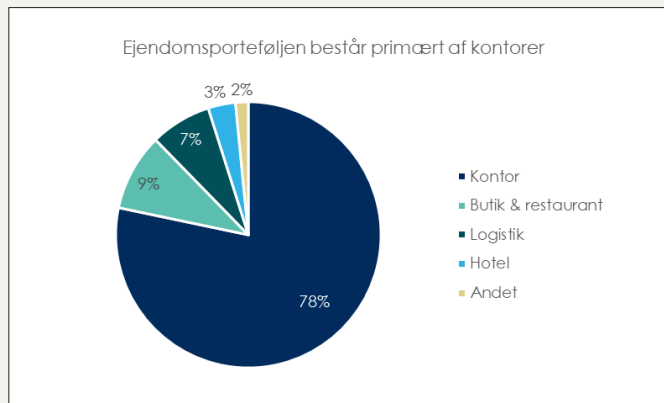
Hovedparten af ejendomsporteføljen er kontorejendomme, som er beliggende i København og udlejet til solide lejere på længere lejekontrakter.

Ejendomsporteføljen har en høj udlejningsprocent, der dog er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er dog reduceret til 10,0% ved udgangen af 1. halvår mod 11,0% ultimo 2022.

Antallet af lejere udgør 438 ved udgangen af 1. halvår, og lejerboniteten vurderes at være god med restancer på 0,5% af årsløjen ved udgangen af regnskabsperioden, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2022. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 5,4 år mod 5,6 år ultimo 2022.

Selskabet har i 1. halvår erhvervet egne aktier for DKK 989 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 966 mio. Efter regnskabsperiodens udløb har selskabet erhvervet egne aktier for yderligere DKK 269 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 303 mio.

Selskabet har realiseret et underskud for 1. halvår på DKK 308 mio., svarende til et investorafrkast på -4,3%. Egenkapitalen udgør ved regnskabsperiodens udgang DKK 5.881 mio., svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 211,36 mod DKK 220,80 ultimo 2022.



Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2023 svarende til et investorafrkast i niveauet -3% til -1%, hvilket er lavere end forventet ved årets begyndelse.

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er klassificeret som 2 ud af 7, hvilket er en lav risikoklasse. 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 6, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

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

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

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis en indløsning repræsenterer mere end 2% af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5% af selskabets formue inden for en 3-måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsningen udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse.

Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata-basis og vil i fremtidige indløsningsrunder være ligestillet nye krav om indløsning.

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, så indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at en indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen, eller hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes pkt. 7: Indløsningsret, hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

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

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

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

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

Fremtidsudsigter

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

BI Erhvervsejendomme A/S har i 1. halvår 2023 realiseret et resultat, der er lavere end forventet ved årets begyndelse, og som meddelt i selskabsmeddelelsen den 3. april 2023 forventer selskabet et resultat for 2023 svarende til et investorafkast i niveauet -3% til -1%.

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

Usædvanlige forhold

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige

forhold i 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, markedslejeniveauet, de indgåede lejekontrakter, driftsbudgetter mv. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen beror således på et skøn foretaget af en ekstern valuar. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 6.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for halvårsrapporten efter 30. juni 2023.

Revision

Halvårsrapporten har ikke været genstand for revision eller review.

Delårsregnskab

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

Note	30.06.2023 t.kr.	30.06.2022 t.kr.
2 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-283.130	-87.381
Resultat af investeringsvirksomhed	-283.130	-87.381
3 Udgifter til personale og administration	25.237	30.209
Periodens resultat	-308.367	-117.590
Totalindkomst	-308.367	-117.590
Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.		
Fordeles således:		
Overført resultat	-308.367	-117.590
Resultat pr. aktie		
Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	32.267.498	32.755.000
Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	-2.568.179	0
	29.699.319	32.755.000
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	-9,56	-3,59
Udvandet indtjening pr. aktie i kr.	-9,56	-3,59

Delårsregnskab

Balance

	30.06.2023	31.12.2022
	t.kr.	t.kr.
Aktiver		
4,6 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.919.428	7.167.791
Værdipapirer	5.919.428	7.167.791
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	0	24.615
Kortfristede aktiver i alt	0	24.615
Aktiver i alt	5.919.428	7.192.406
Passiver		
Egenkapital		
5 Aktiekapital	2.981.374	3.275.500
Overkurs ved emission	3.644.392	3.644.392
Overført Totalindkomst	-744.908	257.980
Egenkapital i alt	5.880.858	7.177.872
Forpligtelser		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	26.547	0
Anden gæld	12.023	14.534
Kortfristede forpligtelser, i alt	38.570	14.534
Forpligtelser i alt	38.570	14.534
Passiver i alt	5.919.428	7.192.406

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Finansielle risici og finansielle instrumenter

7 Eventualposter m.v.

8 Nærtstående parter

9 Pantsætninger

10 Begivenheder efter balancedagen

11 Segmentoplysninger

12 Nøgletalsdefinitioner

Delårsregnskab

Egenkapitalopgørelse og Pengestrømsopgørelse

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført Total- indkomst	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	3.275.500	3.644.392	257.980	7.177.872
Køb af egne aktier			-694.521	-694.521
Kapitalnedsættelse	-294.126			-294.126
Totalindkomst			-308.367	-308.367
Egenkapital 30. juni 2023	2.981.374	3.644.392	-744.908	5.880.858
Egenkapital 1. januar 2022	3.275.500	3.644.392	625.946	7.545.838
Totalindkomst			-117.590	-117.590
Egenkapital 30. juni 2022	3.275.500	3.644.392	508.356	7.428.248

Pengestrømsopgørelse

	30.06.2023	30.06.2022
	t.kr.	t.kr.
Periodens resultat	-308.367	-117.590
Tilbageført værdiregulering af obligationer	282.330	86.692
Ændringer i anden gæld	-2.511	-312
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-28.548	-31.210
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	966.033	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	966.033	0
Køb af egen aktier	-988.647	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-988.647	0
Ændringer i likvide beholdninger	-51.162	-31.210
Likvider primo	24.615	4.221
Likvider ultimo	-26.547	-26.989
Likvide beholdninger	-26.547	-26.989
Likvide beholdninger	-26.547	-26.989
Likvide beholdninger	-26.547	-26.989
Kreditfaciliteter	450.000	450.000
Finansielle reserver	423.453	423.011
Pengestrømme fra drift pr. aktie	-0,09	-0,24

Delårsregnskab

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

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

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsperioden er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2023. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2023 eller forventes at påvirke selskabet.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskabet for 2022, hvor til der henvises.

Årsregnskabet for 2022 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Noter

30.06.2023 30.06.2022
t.kr. t.kr.

2 Udgifter fra investeringsvirksomhed

Realiseret kurstab obligationer	-42.906	0
Urealiseret kurstab obligationer	-239.424	-86.692
Renteudgifter pengeinstitutter	-800	-689
Udgifter til investeringsvirksomhed, i alt	-283.130	-87.381

3 Udgifter til personale og administration

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.

Lønninger og vederlag til direktion (fast løn Ole Mikkelsen)

Lønninger	237	281
Lønsumsafgift mv.	44	40
Løn i alt	281	321

Depositær	642	705
Forvaltningshonorar	23.650	28.467
Andre omkostninger	664	716
Udgifter til personale og administration, i alt	25.237	30.209

Delårsregnskab

Noter

	30.06.2023	31.12.2022
	t.kr.	t.kr.
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Investering i danske obligationer (unoterede)	5.919.428	7.167.791
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt	5.919.428	7.167.791

5 Aktiekapital

Selskabet opfylder betingelserne i IAS 32 afsnit 16A og 16B og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold hertil.

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 §7.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 27. april 2028 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen jf. vedtægternes §8.

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

Aktiekapital

Aktiekapital primo	3.275.500	3.275.500
Kapitalnedsættelse	-294.126	0
Aktiekapital ultimo	2.981.374	3.275.500

Aktiekapitalen består af 29.813.739 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Antal aktier har udviklet sig således:

Antal aktier primo	32.755.000	24.466.000
Ny tegnede aktier	0	8.289.000
Kapitalnedsættelse	-2.941.261	0
Aktiekapital ultimo	29.813.739	32.755.000

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

Antal aktier 1. januar	246.295	0
Periodens køb	4.684.857	246.295
Kapitalnedsættelse	-2.941.261	0
	1.989.891	246.295

I procent af aktiekapitalen	6,7%	0,8%
------------------------------------	-------------	-------------

Delårsregnskab

Noter

6. Finansielle risici og finansielle instrumenter

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

Her vises klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau I)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau II)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret observerbare markedsdata (niveau III)

Dagsværdiregulering af unoterede 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 avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom forudbetalt husleje tillægges.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fast-

satte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2023 lå i niveauet 4,7%, og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital med DKK 328 mio., svarende til 5,6%.

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 299 mio.

Udlejningsprocent er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er således ved udgangen af regnskabsperioden 10% mod 11% ultimo 2022.

Politik for styring af finansielle risici

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

Selskabet placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod udlejede danske erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsjendomme. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier.

Selskabet må ikke optage langfristede lån. Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen for at indløse aktionærer, for at udnytte tegningsretter eller til midlertidig finansiering af indgåede handler eller dækning af omkostninger. Hermed kan der opstå en begrænset gearing af investors midler.

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og Selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at Selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at andre investorer kan købe aktier af Selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Trækket på kreditfaciliteten udgjorde 26,5 mio. DKK ultimo juni 2023. Rente og provision udgjorde 0,8 mio. DKK i første halvår 2023.

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

Delårsregnskab

Noter

specielle politiske eller reguleringsmæssige tiltag. Desuden vil markedsmæssige eller generelle økonomiske forhold i landet, herunder også udviklingen i landets valuta og rente, påvirke investeringernes værdi.

Ejendomsspecifikke forhold:

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

Likviditet:

Investering i erhvervsejendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, 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 DKK 52 mio. p.a. pr. 30. juni 2023. Selskabet havde pr. 30. juni 2023 likvide beholdninger og uudnyttede trækningsrettigheder på kreditfaciliteter på DKK 423 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 20 mio. DKK p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt likviditetsberedskab.

Kredit- og modpartsrisiko:

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

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

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

Bæredygtighedsrisici:

Ved bæredygtighedsrisiko forstås en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed ("ESG-risiko"), som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering. Ved bæredygtighedsfaktorer forstås miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål samt spørgsmål vedrørende respekt for menneskerettighederne og bekæmpelse af korrupsion og bestikkelse.

Bæredygtighedsrisici indgår som en integreret del af investeringsbeslutningerne på lige fod med forhold beskrevet i afsnittet om "Investeringsstrategi, investeringspolitik og risikoprofil" i selskabets informationsdokument.

Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter Udlejningsrisiko:

Det er ikke garanteret, at de erhvervsejendomme, der er eksponering mod, kan udlejes ligesom størrelsen af lejeindtægten heller ikke er garanteret. Desuden er der også en risiko for, at lejerne ikke kan betale. En ændring af udlejningsforhold kan have en negativ indvirkning på investeringernes afkast.

Prisfastsættelsesrisiko:

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

Delårsregnskab

Noter

Finansielle risici og finansielle instrumenter

	30.06.2023	31.12.2022
	t.kr.	t.kr.
<i>Kategorier af finansielle instrumenter</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.919.428	7.167.791
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	5.919.428	7.167.791
Likvide beholdninger	0	24.615
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	0	24.615
Gæld til kreditinstitutter	26.547	0
Anden gæld	12.023	14.534
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	38.570	14.534

	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	5.919.428	5.919.428
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	5.919.428	5.919.428

Der er ikke sket overførsel mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	30.06.2023	31.12.2022
	t.kr.	t.kr.
Afstemning niveau III dagsværdimålinger		
Dagsværdi primo	7.167.791	7.542.169
Salg eksklusiv transaktionsomkostninger	-966.033	-124.157
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-282.330	-250.221
Dagsværdi ultimo	5.919.428	7.167.791
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Urealiseret værdiregulering	-282.330	-250.200
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-282.330	-250.200

7. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

8. Nærtstående parter

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

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 23.650 t.kr. til BI Management A/S. Aflønning af bestyrelsen er indeholdt i dette honorar.

Selskabet har ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion ud over hvad der fremgår af note 2.

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

Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen:

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

Hver enkelt aktie på DKK 100 giver en stemme på generalforsamlingen.

9. Pantsætninger

Til sikkerhed for en hver forpligtelse, som selskabet måtte få over for Sydbank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt DKK 1,2 mia. samt kontant indestående.

10. Begivenheder efter balancedagen

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

11. Segmentoplysninger

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

12. 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.



BANKiNVEST

**Handler
med omtanke**