

Årsrapport

01.01. – 31.12.2023

BI Boligejendomme A/S

CVR-nr. 43 04 53 77

Bredgade 40, 1260 København K

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 17. april 2024

BANK INVEST

Handler
med omtanke



Selskabsoplysninger

BI Boligejendomme A/S

CVR-nr. 43 04 53 77

Bredgade 40

1260 København K

Tlf. 77 30 90 00

Fax 77 30 91 00

Hjemstedskommune: København

LEI-kode: 549300QCV2VUBQ3VMU73

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, 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

Spar Nord Bank A/S

CVR-nr. 13 73 75 84

Skelagervej 15

9100 Aalborg

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S

Nominel værdi pr. aktie: 10

Aktier pr. balancedag 5.264.414

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 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 2023 for BI Boligejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 15. marts 2024

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand

Andrea Panzieri, næstformand

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 1. januar – 31. december 2023, 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 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 2023 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023 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 Boligejendomme A/S den 7. februar 2022 for regnskabsåret 2022. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2023.

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 2023. 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 862.759 t.kr. pr. 31. december 2023.

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 registreringssystemer, forretningsgange og interne kontroller, herunder it- og systembase-rede 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 m.v.

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 den 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 revisions-bevis, 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 15. marts 2024

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.	2023	2022 *)
Hovedtal		
Resultat af investeringsvirksomhed	-147.560	-199.843
Andre eksterne omkostninger	-10.951	-8.695
Årets resultat	-158.511	-208.538
Værdipapirer og kapitalandele	862.759	1.742.895
Aktiver i alt	867.268	1.752.050
Aktiekapital	52.644	1.000.011
Egenkapital	843.649	1.739.473
Gældsforpligtelser	23.619	12.577
Nøgletal		
Soliditetsgrad	97 %	99 %
Pengestrømme fra drift pr. aktie (kr.)	-1,8	-0,6
Børskurs pr. aktie, ultimo (kr.)	152,00	177,00
Årets kursstigninger/-fald	-14,1 %	-11,9 %
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	160,26	178,74
Investorafkast	-10,3 %	-9,8 %

*) 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 Finanstilsynets tilsyn.

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire.

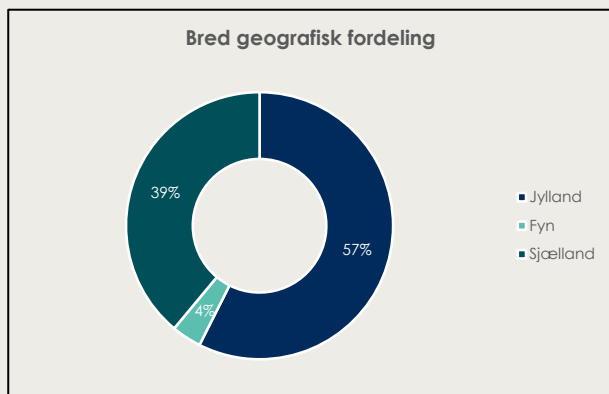
EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret 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 afkast på -9,3 % mod -9,9 % i 2022.

Markedet for boligejendomme var i 2023 præget af usikkerhed om den makroøkonomiske og finansielle udvikling, herunder konjunktur-, rente- og inflationsudviklingen. Den eksterne valuar vurderer, at afkastkravet for boligejendomme generelt er forøget i løbet af året, og som konsekvens heraf er værdien af ejendomsporteføljen nedskrevet, hvilket har medført et negativt resultat for regnskabsåret. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i 2023.



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 boligejlemål, 64 erhvervslejlemål og 207 P-pladser. Ejendommene har en høj udlejningsprocent med en økonomisk tomgang på 5,8 % på boliger i 2023 (2,6 % i 2022). Tomgangen er dog lidt højere i slutningen af året, og den økonomiske tomgang udgør 6,2 % på boliger i 4. kvartal 2023, hvoraf 1,0 % vedrører lejemål under istandsættelse.

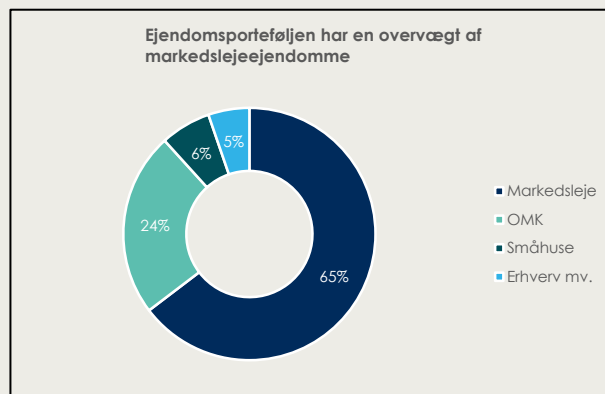
Det gennemsnitlige afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen lå pr. 31. december 2023 i niveauet 4,7 % (2022: 4,2 %).

Ejendomme med markedslejlemål (inkl. erhvervslejlemål) udgør ca. 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 737 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 723 mio. Efter regnskabsårets udløb har selskabet solgt ejendomsobligationer for yderligere DKK 20 mio.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret på DKK 159 mio., svarende til et investorafkast på -10,3 %. Resultatet er negativt påvirket af den fortsatte usikkerhed om den makroøkonomiske og finansielle udvikling, herunder konjunktur-, rente- og inflationsudviklingen, hvilket har medført en nedskrivning af værdien af ejendomsporteføljen.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsperiodens udgang DKK 844 mio. (2022: DKK 1.739 mio.), svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 160,26 mod DKK 178,74 ultimo 2022.



Faldet i egenkapitalen skyldes dels selskabets køb af egne aktier i forbindelse med indløsninger og dels årets negative resultat. Selskabets aktiekapital udgør DKK 53 mio. (DKK 1.000 mio. ultimo 2022) og er i 2023 nedsat med DKK 473 mio. ved annullering af egne aktier og med yderligere DKK 474 mio. ved reduktion af aktiens nominelle stykstørrelse fra DKK 100 til DKK 10.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2023 svarende til et investorafkast i niveauet -10 %, hvilket er lavere end forventet i halvårsrapporten 2023.

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er klassificeret som 3 ud af 7, som er en middel-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 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.

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 Boligejendomme A/S modsvarer et investorafkast i niveauet 3 % p.a. BI Boligejendomme A/S forventer et resultat for 2024 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 boligudlejningsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod. I resultatforventningerne for 2024 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, markedsløsniveauet, den skønnede lejerreserve, 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 2023.

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 afvigelse 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 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, antikorrupcion 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)

	2023	2022
Bestyrelse		
Samlet antal medlemmer	4	4
Underrepræsenteret køn i pct.	25	25
Selskabet har på balancedagen en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen		
Direktion		
Samlet antal medlemmer	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 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.

Kommunikation

BI 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.

BI 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 BI Boligejendomme A/S.

Selskabets hjemmeside opdateres løbende med offentliggjort information.

Finanskalender 2024

Årsrapport 2023	15. marts 2024
Generalforsamling	17. april 2024
Halvårsrapport 2024	26. september 2024

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 52.644.140 fordelt på 5.264.414 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.

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.

Aktionærs indløsningsret og egne aktier

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

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

Aktionærer med 5 % eller mere af stemmerettighederne

BI Asset Management	
Fondsmæglerselskab A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Sparinvest S.A., Luxembourg	5-9,99 %
Sydbank A/S	5-9,99 %

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 børserforhold. 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, BI Holding A/S
Direktør, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
Direktør, Bertram Holding ApS

Bestyrelsesformand:
Kapitalforeningen KI
Kapitalforeningen Unite II
BI Erhvervsejendomme A/S

Næstformand:
BI Management A/S

Bestyrelsesmedlem:
Investering Danmark
Hesse-Ragles Fond
SOS Børnebyerne

Andrea Panzieri (født 1968), næstformand

Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

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

Næstformand:
BI Erhvervsejendomme A/S

Nicolai Reinhold Hviid (født 1977)

Tiltrådt 7. februar 2022

Head of Legal & Coimpliance, BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem:
BI Erhvervsejendomme A/S
BI SICAV (Luxembourg)
Kapitalforeningen Unite II
Kapitalforeningen KI

Anette Charnouby (født 1963)

Tiltrådt 7. februar 2022

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

Bestyrelsesformand:
BI SICAV (Luxembourg)

Næstformand:
Kapitalforeningen Unite II
Kapitalforeningen KI

Bestyrelsesmedlem:
BI Erhvervsejendomme A/S

Direktion

Ole Mikkelsen (født 1964)

Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør:
BI Erhvervsejendomme A/S
NTR Holding A/S
NTR Invest A/S
N.T. Rasmussen Invest ApS

Bestyrelsesmedlem:
Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

Årsregnskab

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022 *)
3	Indtægter fra investeringsvirksomhed	10.640	7.731
4	Udgifter fra investeringsvirksomhed	-158.200	-207.574
	Resultat af investeringsvirksomhed	-147.560	-199.843
5	Udgifter til personale og administration	-10.951	-8.695
	Årets resultat	-158.511	-208.538
	Totalindkomst	-158.511	-208.538
Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst			
	Fordeles således:		
	Overført resultat	-158.511	-208.538
	Resultat pr. aktie		
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	9.062.551	8.986.398
	Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	-1.948.677	-33.040
		7.113.874	8.953.358
	Indtjening pr. aktie (kr.)	-22,3	-23,3
	Udvandet indtjening pr. aktie (kr.)	-22,3	-23,3

*) Regnskabsperioden omfatter 07.02-31.12.2022

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
Aktiver			
6, 8	Andre værdipapirer og kapitalandele	862.759	1.742.895
	Langfristede aktiver	862.759	1.742.895
	Tilgodehavende renter	3.979	7.594
	Likvide beholdninger	530	1.561
	Kortfristede aktiver i alt	4.509	9.155
	Aktiver i alt	867.268	1.752.050
Passiver			
7	Aktiekapital	52.644	1.000.011
	Overkurs ved emission	0	1.000.010
	Overført totalindkomst	791.005	-260.548
	Egenkapital i alt	843.649	1.739.473
8	Gæld til kreditinstitutter	21.887	9.178
	Anden gæld	1.732	3.399
	Kortfristede forpligtelser i alt	23.619	12.577
	Forpligtelser i alt	23.619	12.577
	Passiver i alt	867.268	1.752.050

- 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 2023	1.000.011	1.000.010	-260.548	1.739.473
Køb af egne aktier			-737.313	-737.313
Kapitalnedsættelse	-947.367		947.367	0
Overførsel		-1.000.010	1.000.010	0
Totalindkomst 2023			-158.511	-158.511
Egenkapital 31. december 2023	52.644	0	791.005	843.649
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	1.000.011	1.000.010		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

Selskabet har valgt 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.	2023	2022
Periodens resultat	-158.511	-208.538
Tilbageført værdiregulering af obligationer	157.088	207.141
Ændringer i tilgodehavender	3.615	-7.594
Ændringer i anden gæld	-1.667	3.399
Realiseret rente og betalte renter, netto	-13.143	296
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-12.618	-5.296
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-2.004.064
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	723.048	54.028
Modtagne renter obligationer	14.255	137
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	737.303	-1.949.899
Emissioner (kapitaludvidelse)	0	2.000.021
Køb af egne aktier	-737.313	-52.010
Betalte renter	-1.112	-433
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-738.425	1.947.578
Ændringer i likvide beholdninger	-13.740	-7.617
Likvider primo	-7.617	0
Likvider ultimo	-21.357	-7.617
Likvide beholdninger	530	1.561
Træk på driftskredit	-21.887	-9.178
Likvider ultimo	-21.357	-7.617
Kreditfaciliteter	120.000	120.000
Finansielle reserver	98.643	112.383
Pengestrømme fra drift pr. aktie	-1,8	-0,6

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Boligejendomme 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 2023. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2023 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 forpligtigelser, 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, 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 noterede 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 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.

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. Markedet for boligejendomme er fortsat påvirket af usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling, herunder konjunktur-, rente- og inflationsudviklingen. Ledelsen vurderer på baggrund af drøftelser med den eksterne valuar, at afkastkravet generelt er forøget i løbet af regnskabsåret, og samlet set er værdien af ejendomsporteføljen derfor nedskrevet. 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.	2023	2022
Realiseret rente obligationer	10.640	7.731
I alt	10.640	7.731

4. Udgifter fra investeringsvirksomhed

t.kr.	2023	2022
Realiseret kurstab obligationer	-58.921	-1.478
Urealiseret kurstab obligationer	-98.167	-205.663
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.112	-433
I alt	-158.200	-207.574

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.	2023	2022
Direktionens vederlag (løn)	467	286
Lønsumsafgift mv.	72	35
Løn i alt	539	321
Øvrige administrationsudgifter	10.412	8.374
I alt	10.951	8.695
Øvrige administrationsudgifter omfatter		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	135	125
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	31	0
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt	166	125
Depositær	803	445
Forvaltningshonorar	7.874	6.818
Andre omkostninger	1.569	986
I alt	10.412	8.374

Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor vedrører erklæring i forbindelse med kapitalnedsættelse.

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 29 ansatte. Af den samlede lønsum kan 250 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 3 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 31 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 32 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2022 for BI Management A/S note 7 side 16.

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

t.kr.	2023	2022
Investering i danske obligationer (unoterede)	862.759	1.742.895
I alt	862.759	1.742.895

7. Aktiekapital

	2023	2022	2023	2022
		Nominelt, t.kr.		Antal aktier
Aktiekapital, primo	1.000.011	0	10.000.107	0
Kontant kapitaludvidelse	0	1.000.011	0	10.000.107
Kapitalnedsættelse	-947.367	0	-4.735.693	0
Aktiekapital, ultimo	52.644	1.000.011	5.264.414	10.000.107

Aktiekapitalen er i 2023 nedsat med 473.570 t.kr. ved annullering af egne aktier og med yderligere 473.797 t.kr. ved reduktion af aktiens nominelle stykstørrelse fra DKK 100 til DKK 10.

Aktiekapitalen består pr. 31. december 2023 af 5.264.414 aktier a DKK 10 Ingen aktier har særlige rettigheder.

Beholdning af egne aktier (stk.)

Egne aktier, primo			267.996	0
Periodens køb			4.467.697	267.996
Annulleret ved kapitalnedsættelse			-4.735.693	0
Egne aktier, ultimo			0	267.996

I procent af aktiekapitalen

0,0

2,7

Periodens køb af egne aktier er gennemført som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning.

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 pkt. 6. 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 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.	2023	2022
Andre værdipapirer og kapitalandele	862.759	1.742.895
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	862.759	1.742.895
Tilgodehavende renter	3.979	7.594
Likvide beholdninger	530	1.561
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	4.509	9.155
Gæld til kreditinstitutter	21.887	9.178
Anden gæld	1.732	7.594
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	23.619	16.772

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

t.kr.	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
2023				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	862.759	862.759
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	862.759	862.759
2022				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	1.742.895	1.742.895
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	1.742.895	1.742.895

Afstemning niveau III dagsværdimålinger

t.kr.	2023	2022
Dagsværdi, primo	1.742.895	0
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	0	2.004.064
Salg, eksklusiv transaktionsomkostninger	-723.048	-54.028
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-157.088	-207.141
Dagsværdi, ultimo	862.759	1.742.895
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Realiseret værdiregulering	-58.921	-1.478
Urealiseret værdiregulering	-98.167	-205.663
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-157.088	-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 uoterede obligationer

Selskabet investerer i en uoteret 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 DCF-model eller 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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, ejendomstype, lejerreserve m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveaue.

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 2023 lå i niveaue 4,7 % (2022: 4,2 %), og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere selskabets egenkapital og resultat med DKK 43 mio. svarende til 5,1 %.

En anden væsentlig faktor for den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen er de realiserede lejeindtægter samt markedsniveaue for de enkelte ejendomme. Det estimeres, at et fald i de realiserede lejeindtægter samt markedsniveaue på 5 % ligeledes vil reducere selskabets egenkapital og resultat med 5 %, svarende til DKK 42 mio.

Ejendommene har en økonomisk tomgang på 5,8 % på boliger i 2023 (2,6 % i 2022). Tomgangen er dog lidt højere i slutningen af året, og den økonomiske tomgang udgør 6,2 % på boliger i 4. kvartal 2023, hvoraf 1,0 % vedrører lejemaal 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 DKK 22 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 med følgende tillæg i forhold til obligationens oprindelige udstedelsestidspunkt:

- 1 – 2 år: NAV + 2 %
- 2 – 5 år: NAV + 1 %
- > 5 år: NAV + 0,4 %

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, 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 8 mio. ultimo regnskabsperioden. Selskabet havde pr. 31. december 2023 likvide beholdninger og uudnyttede

trækningsrettigheder på kredifaciliteter på DKK 99 mio. En maksimal udnyttelse af kredifaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med DKK 5,1 mio. p.a. Kredifaciliteten 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. Obligationsudstederens væsentligste passiv er den udstedte obligation.

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 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 boligejendommene i ejendomsporteføljen kan blive højere end budgetteret, og dermed påvirke selskabets afkast negativt.

Prisfastsættelsesrisiko:

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

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 7.874 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 0.

Selskabet har registreret følgende:

Aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen

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

Aktionærer med 5 % eller mere af stemmerettighederne

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Sparinvest S.A., Luxembourg	5-9,99 %
Sydbank A/S	5-9,99 %

11. Pantsætninger

Til sikkerhed for enhver 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 DKK 300 mio. 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 boligejendomme.

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

Produkt navn: BI Boligejendomme A/S

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 49300QCV2VUBQ3VMU73

Miljømæssige og/ eller sociale karakteristika

Ved »bæredygtig investering« forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke er til væsentlig skade for nogen miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder, der investeres i, følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som fastsætter en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Harve dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Nej
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: ___%	<input type="checkbox"/> Det fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika, og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på ___%
<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 kvalificeres som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer
	<input type="checkbox"/> med et socialt mål



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt.

Fonden har fremmet miljømæssige karakteristika ved at udelukke investeringer i ejendomme med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer. Der er ikke foretaget ejendomsinvesteringer i referenceperioden.

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

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

For at måle opnåelsen af de miljømæssige karakteristika, som fonden ønsker at fremme, er følgende indikatorer taget i betragtning:

Eksklusion og ESG-integration pr. 31-12-2023

- Andel af investeringer med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer (bindende M/S-karakteristika): 0%
- Andel af investeringer med et energimærke, der er lavere end A (ikke bindende M/S-karakteristika):
 - o 48,3% (målt på ejendomsporteføljens markedsværdi)
 - o 85,9% (målt på antal energimærker)
- Andel af investeringer uden DGNB Guld eller Svanemærke (ikke bindende M/S-karakteristika): 100%.

Bæredygtighedsindikatorerne har ikke været underlagt særskilt revision.

● ... og sammenlignet med tidligere perioder?

Eksklusion og ESG-integration pr. 31-12-2022:

- Andel af investeringer med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer (bindende M/S-karakteristika): 0%
- Andel af investeringer med et energimærke, der er lavere end A (ikke bindende M/S-karakteristika):
 - o 46,9% (målt på ejendomsporteføljens markedsværdi)
 - o 85,9% (målt på antal energimærker)
- Andel af investeringer uden DGNB Guld eller Svanemærke (ikke bindende M/S-karakteristika): 100%.

Bæredygtighedsindikatorerne har ikke været underlagt særskilt revision.

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke må være til væsentlig 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 være til væsentlig skade for nogen miljømæssige eller sociale mål.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

15 største investeringer i 2023	Sektor	% aktiver	Land
Mosevangen 2 m.fl., 8700 Horsens	Bolig	10,9%	Danmark
Domhusstræde 2-8 / Skipperstræde 1-7, 4300 Holbæk	Bolig	10,1%	Danmark
Lysbrolysningsen 4-12, 8600 Silkeborg	Bolig	7,1%	Danmark
Bramdrupskovvej 22 A - 26, 6000 Kolding	Bolig	5,7%	Danmark
Vimmerbyvej 57-161, 8600 Silkeborg	Bolig	4,9%	Danmark
Kobbelvænget 19-135, 7100 Vejle	Bolig	4,7%	Danmark
Vimmerbyvej 2-62, 8600 Silkeborg	Bolig	4,6%	Danmark

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden: 1. januar – 31. december 2023

Aktivallokering
beskriver andelen af
investeringer i
specifikke aktiver.

Kobbelvænget 3-13, 7100 Vejle	Bolig	4,2%	Danmark
Vimmerbyvej 1-55, 8600 Silkeborg	Bolig	4,0%	Danmark
Chr. Hansensvej 1-8, 5300 Kerteminde	Bolig	3,4%	Danmark
A.C. Meyers Vænge 190, 2450 København SV	P-hus	3,4%	Danmark
Christian X's Vej 70, 8260 Viby J	Bolig	3,2%	Danmark
Møgelparken 61-137, 8800 Viborg	Bolig	3,0%	Danmark
Freyas Kvarter 8-38, 2670 Greve	Bolig	3,0%	Danmark
Møgelparken 139-217, 8800 Viborg	Bolig	2,7%	Danmark

15 største investeringer i 2022	Sektor	% aktiver	Land
Mosevangen 2 m.fl., 8700 Horsens	Bolig	11,2%	Danmark
Domhusstræde 2-8 / Skipperstræde 1-7, 4300 Holbæk	Bolig	9,3%	Danmark
Lysbrolynsningen 4-12, 8600 Silkeborg	Bolig	7,2%	Danmark
Bramdrupskovvej 22 A - 26, 6000 Kolding	Bolig	5,6%	Danmark
Vimmerbyvej 57-161, 8600 Silkeborg	Bolig	4,9%	Danmark
Vimmerbyvej 2-62, 8600 Silkeborg	Bolig	4,9%	Danmark
Kobbelvænget 19-135, 7100 Vejle	Bolig	4,5%	Danmark
Vimmerbyvej 1-55, 8600 Silkeborg	Bolig	4,3%	Danmark
Kobbelvænget 3-13, 7100 Vejle	Bolig	4,0%	Danmark
Chr. Hansensvej 1-8, 5300 Kerteminde	Bolig	3,4%	Danmark
Møgelparken 61-137, 8800 Viborg	Bolig	3,1%	Danmark
Christian X's Vej 70, 8260 Viby J	Bolig	3,1%	Danmark
A.C. Meyers Vænge 190, 2450 København SV	P-hus	2,9%	Danmark
Freyas Kvarter 8-38, 2670 Greve	Bolig	2,8%	Danmark
Møgelparken 139-217, 8800 Viborg	Bolig	2,8%	Danmark

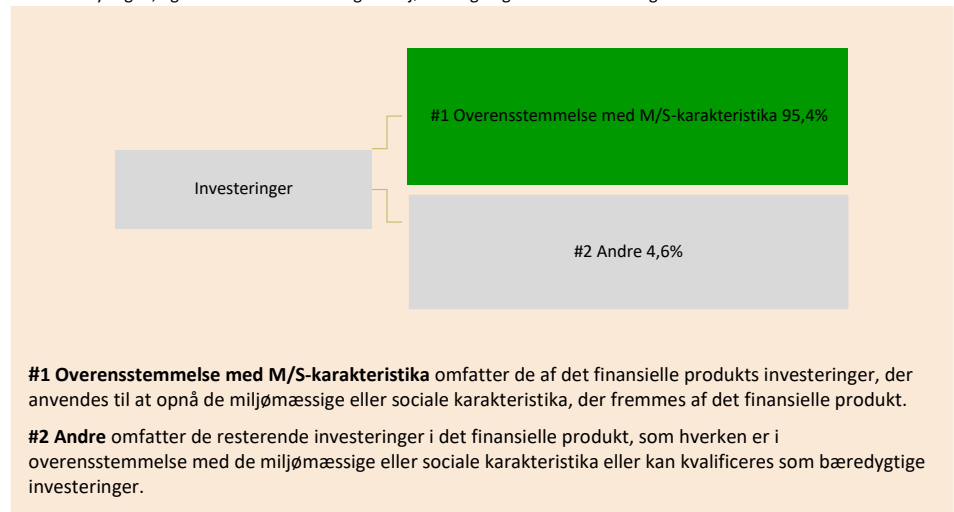
Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Fonden foretog ikke bæredygtige investeringer.

Hvad var aktivallokeringen?



Fonden har i perioden fremmet miljømæssige karakteristika ved at udelukke investeringer i ejendomme med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer. Fondens andel af investeringer som fremmede fondens miljømæssige karakteristika var i referenceperioden 95,4%. Derudover var fondens investeringer i ”#2 andre” 4,6%, som omfattede investeringer i likvide aktiver (kontanter). Formålet med investeringerne var at opfylde likviditetsstyringen, og der var således ikke nogen miljømæssige og sociale minimumsgarantier hertil.



#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.

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 drivhusgasemissionsniveauer, der svarer til de bedste resultater.

Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Sektor	Andel pr. 31-12-2023 (markedsværdi)
Bolig	94,7 %
Erhverv	5,3 %



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

Fonden har ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer.

Andel af investeringer i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet er ikke underlagt særskilt revision.

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

- Ja
 - Indenfor fossil gas
 - Indenfor atomkraft
- Nej

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at fastslå 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.

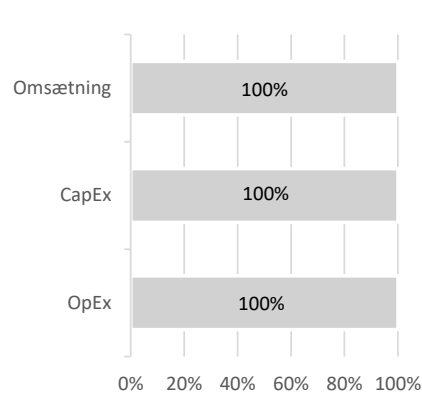
Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **Omsætning** afspejler den »grønne« karakter af de investeringsmodtagende virksomheder i dag.
- **kapitaludgifter (CapEx)** viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, der er relevante for en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter (OpEx)** afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.



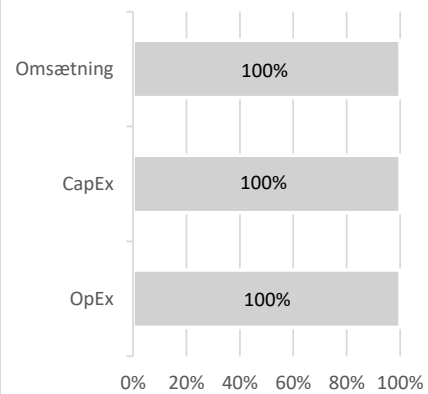
er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

1. Investeringer i overensstemmelse med klassifikationssystemet, inkl. statsobligationer*



- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: Fossilgas
- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: Atomenergi
- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: (uden fossilgas og atomenergi)
- Ikke i overensstemmelse med klassifikationssystemet

2. Investeringer i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ekskl. statsobligationer*



- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: Fossilgas
- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: Atomenergi
- I overensstemmelse med klassifikationssystemet: (uden fossilgas og atomenergi)
- Ikke i overensstemmelse med klassifikationssystemet

*Med henblik på disse diagrammer omfatter »statsobligationer« alle statsengagementer.

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

Fonden har ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer og har ikke fastlagt en minimumsandel af investeringer i omstillingsaktiviteter eller mulighedsskabende aktiviteter.

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

Fonden har ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer.

Andel i overensstemmelse med EU- klassificeringssystemet 2023: 0% (2022: 0%).



Hvilke investeringer blev medtaget under »Andre«, hvad var formålet med dem, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

”Andre” investeringer omfattede investeringer i likvide aktiver (kontanter). Formålet med investeringerne var at opfylde likviditetsstyringen, og der var således ikke nogen miljømæssige og sociale minimumsgarantier hertil.



Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

M/S-karakteristika bliver målt og vist hvert kvartal med afsæt i

- Andel af investeringer med eksponering mod udvinding, lagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer (bindende M/S-karakteristika)
- Andel af investeringer med et energimærke, der er lavere end A (ikke bindende M/S-karakteristika)
- Andel af investeringer uden DGNB Guld eller Svanemærke (ikke bindende M/S-karakteristika)

Der er ikke foretaget ejendomsinvesteringer i referenceperioden.

Der er ikke angivet et specifikt indeks som referencebenchmark.

BANK i NVEST

**Handler
med omtanke**