

Årsrapport 09.04. – 31.12.2018

# BI Erhvervsejendomme A/S

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 39 47 27 83

---

# Indhold

**Ledelsespåtegning** ..... 3

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning** ..... 4

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger ..... 7

Aktieoplysninger ..... 7

Hoved- og nøgletal ..... 8

Bestyrelse og direktion ..... 11

## **Årsregnskab 9. april – 31. december 2018**

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse ..... 12

Balance ..... 12

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Pengestrømsopgørelse ..... 13

Noter ..... 14

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. april – 31. december 2018 for BI Erhvervsjendomme A/S.

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

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

stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 9. april – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2019

Direktion

**Kurt Hangaard**

---

Bestyrelse

**Lars Bo Bertram**

---

**Andrea Panzieri**

---

**Nicolai Reinhold Hviid**

---

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i BI Erhvervsjendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 09.04.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs-året 09.04.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokol til bestyrelsen.

### Grundlag for konklusion

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

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

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

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

### Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 09.04.2018 - 31.12.2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

### Værdiansættelse af unoterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets unoterede obligationer udgør 2.055 mio.kr. jf. regnskabets note 5.

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

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

### Forholdet er behandlet således i revisionen

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

- Vi har foretaget en gennemgang af registreringssystemer, forretningsgange og interne kontroller i tilknytning til de relevante processer for værdiansættelse og tilstedeværelse af unoterede obligationer samt stikprøvevis kontrolleret af, at de interne kontroller er udført og dokumenteret.
- Vi har gennemgået ledelsens opgørelse af unoterede obligationer pr. 31.12 og påset, at værdiansættelsen i årsregnskabet er i overensstemmelse med begrundet indregningsgrundlag fra obligationsudstedere og ekstern vurdering af værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

## Påtegninger

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor

## Påtegninger

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 28. marts 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

---

### **Jens Ringbæk**

statsautoriseret revisor, MNE-nr. 27735

---

### **Tenna Hauge Jørgensen**

statsautoriseret revisor, MNE-nr. 33800

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Navn og adresse

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

Oplysninger om Selskabet, herunder Selskabets vedtægter, er at finde på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).  
Hjemstedskommune: København

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

### Stiftelse

Selskabet er stiftet den 9. april 2018

### Regnskabsår

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

### Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand  
Andrea Panzieri  
Nicolai Reinhold Hviid

### Direktion

Kurt Hangaard

### Revision

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

### Forvalter

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

## Markedsføring, distribution og informationsformidling

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

## Depositar

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

## Leverandør af kreditfaciliteter

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

## Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S  
Nominel værdi pr. aktie: 100  
Aktier pr. balancedag 10.163.266  
Aktieklasser: En  
Stemmer pr. aktie: En  
Ticker: BIAEJD  
ISIN: DK0061026549

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 9 side 16.

## Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via Nasdaq GlobeNewswire.

Alt væsentlig information om selskabet, herunder selskabsmeddelelser tilstræbes at blive gjort tilgængeligt på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

## Finanskalender 2019

28. marts 2019 Årsrapport 2018  
29. april 2019 Generalforsamling  
29. august 2019 Halvårsrapport 2019

# Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	2018 *)
Hovedtal	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	45.947
Andre eksterne omkostninger	9.670
Årets resultat	36.277
Værdipapirer og kapitalandele	2.069.400
Aktiver i alt	2.070.166
Egenkapital	2.068.930
Gældsforpligtelser	1.236
<b>Nøgletal</b>	
Soliditetsgrad	100%
Egenkapitalforrentning	1,78%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	206,90
Årets kursstigninger	4,49%

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

\*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabets mål er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved at investere selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i erhvervsjendomme. Selskabet er en alternativ investeringsfond med en bestemt investeringsstrategi, der har begrænset likviditet og henvender sig derfor primært til investorer, der har en "køb og behold"-strategi med en anbefalede investeringshorisont på 7 år eller mere.

Selskabet er underlagt "Lov om forvaltere af Alternative Investeringsfonde m.v."

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

Fondsmæglerselskab, der ligeledes er underlagt tilsyn. Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem Nasdaq Globe-NewsWire og kan ligeledes findes på hjemmesiden [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet den 9. april 2018 med en aktiekapital på 500 t.kr. til kurs 200. Efterfølgende er der foretaget kapitalforhøjelse, således at selskabets totale kapital udgjorde 2.033 mio. kr. pr. 31. december 2018. Der har ikke været foretaget handel med egne aktier i regnskabsåret. Selskabets aktier blev optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S med første handelsdag den 19. juni 2018.

Initialt har selskabet investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsjendomme forvaltet af PFA DK Ejendomme Lav A/S. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på 2,23%.

Obligationens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsåret udløb af 72 erhvervsjendomme, som primært er placeret i København/Storkøbenhavn. Tomgangen i ejendomsporteføljen var ved årets udgang på 6,0 %, hvilket indikerer, at ejendommene er tæt på fuldt udlejede.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret på 36.277 t.kr. og en egenkapital på 2.068.930 t.kr. svarende til en indre værdi på 203,6 mod 200 ved etablering af selskabet og den efterfølgende kapitalforhøjelse. Resultatet, der er i tråd med forventningerne i halvårsrapport 2018, kan primært henføres til investeringen i ovennævnte obligation. På kort sigt kan der forekomme udsving i værdien, men på lang sigt forventes obligationen at kunne generere positivt afkast til selskabets investorer.

## Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 3 på EU-risikokalaen. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2 "lav risiko" eller risikoklasse 3 "mellem risiko".

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



## Ledelsesberetning

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

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

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

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

Da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og selskabet kan få realiseret sine aktiver, har Selskabet en stående kredifacilitet, som sikrer, at selskabet kan imødekomme investorenes indløsningsanmodninger.

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

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

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

### Fremtidsudsigter

Selskabet har i begyndelsen af året fået tilført 325,8 mio. kr. i kapital og investeret yderligere 300 mio.kr. i selskabets obligationsinvestering.

Der forventes et positivt afkast på selskabets aktuelle investering og dermed et positivt resultat for selskabet i 2019.

Grundet selskabets investeringsstrategi er det ikke umiddelbart muligt at estimere en forventet fremtidig indtjening, da den bl.a. afhænger af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret, som har påvirket indregningen og målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til fastsættelse af en korrekt dagsværdi for selskabets obligationsinvestering grundet illikviditet. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 10. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsafregningen.

### Begivenheder efter statusdagen

Bestyrelsen besluttede i januar 2019 i overensstemmelse med selskabets vedtægter at forhøje kapitalen med nominelt 157,5 mio. kr. ved emission af 1.575.000 stk. nye aktier à nominelt 100 kr. i en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer svarende til et provenu på 325,8 mio.kr. De nye aktier blev optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S under samme ISIN som Selskabets eksisterende aktier.

I forlængelse af kapitalforhøjelsen investerede selskabet yderligere 300 mio.kr. nominelt i selskabets eksisterende obligation.

Bestyrelsen forventer at foretage en yderligere kapitalforhøjelse i april/maj 2019.

Bortset herfra er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2018.

## Ledelsesberetning

---

### **Redegørelse for god selskabsledelse**

I henhold til årsregnskabslovens §107b skal alle børsnotede selskaber i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten afgive redegørelse for om selskabet efterlever Anbefalingerne for god Selskabsledelse og i de tilfælde hvor selskabet afviger foretage en nærmere redegørelse herfor.

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

Selskabets bestyrelse har med baggrund i selskabet begrænsede størrelse og aktiviteter valgt helt eller delvist at fravige konkrete punkter i Anbefalingerne 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 Anbefalingerne for god Selskabsledelse fremgår af hjemmesiden <https://bankinvest.dk/materialer/regnskaber.aspx>.

### **Samfundsansvar**

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

# Bestyrelse og direktion

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

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

## Bestyrelse

### **Lars Bo Bertram (født 1962), formand. Tiltrådt 9. april 2018**

Adm. direktør for BI Holding A/S

Bestyrelsesformand for:

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

Bestyrelsesmedlem for:

BI Management A/S, Hesse-Ragels Fond, SOS Børnebyerne

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

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:

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

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

Chef for koncernjura i BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Kapitalforeningen Unite I, Kapitalforeningen Unite II

Direktion

BI Management A/S

### **Kurt Hangaard**

CFO for BankInvest-koncernen

Direktør for:

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

Bestyrelsesnæstformand for:

Kapitalforeningen Unite I, Kapitalforeningen Unite II

# Årsregnskab 9. april-31. december 2018

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	2018 *) t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	47.000
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-1.053
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>	<b>45.947</b>
4 Andre eksterne omkostninger	9.670
<b>Årets resultat</b>	<b>36.277</b>
<b>Totalindkomst</b>	<b>36.277</b>

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

#### Fordeles således:

Overført resultat	<b>36.277</b>
-------------------	---------------

#### Resultat pr. aktie

Gennemsnitlig antal aktier i omløb	10.163.266
Resultat pr. aktie i kr. pr. stk.	3,57

\*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

Balance	2018 t.kr.
---------	---------------

#### Aktiver

5 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.069.400
<b>Langfristet aktiver i alt</b>	<b>2.069.400</b>

Likvide beholdninger	766
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>766</b>

<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.070.166</b>
----------------------	------------------

#### Passiver

Egenkapital	
6 Aktiekapital	1.016.327
Overkurs ved emission	1.016.326
Overført Totalindkomst	36.277
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.068.930</b>

Forpligtelser	
Kortfristede forpligtelser	
Gæld til kreditinstitutter	899
Anden gæld	337
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.236</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.236</b>

<b>Passiver i alt</b>	<b>2.070.166</b>
-----------------------	------------------

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

## Årsregnskab 9. april-31. december

### Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført Totalindkomst t.kr.	I alt t.kr.
Stiftelse pr. 9. april 2018	500	500		500
Kontant kapitaludvidelse	1.015.827	1.015.826		2.031.653
Totalindkomst			36.277	36.277
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>1.016.327</b>	<b>1.016.326</b>	<b>36.277</b>	<b>2.068.930</b>

### Pengestrømsopgørelse

	2018 *) t.kr.
Periodens resultat	36.277
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-47.000
Ændringer i tilgodehavender	0
Ændringer i anden gæld	1.236
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-9.487</b>
Køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele	-2.022.400
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.022.400</b>
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	2.032.653
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>2.032.653</b>
<b>Ændringer i likvide beholdninger</b>	<b>766</b>
Likvider primo	0
Likvider ultimo	<b>766</b>
Likvide beholdninger	766
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>766</b>

\*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

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

Det er selskabets første regnskabsår. Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten.

De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

IFRS 16 "Leasing" implementeres pr. 1. januar 2019, men forventes ikke at påvirke selskabets balance, egenkapital eller resultat.

### Grundlag for udarbejdelsen

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

### Udtalelse om going concern

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Resultat af investeringsvirksomhed

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Skat af årets resultat

Selskabets aktionærer er omfattet af aktieavancebeskatningslovens §19. Selskabet er derfor ikke et selvstændigt skatteobjekt, hvorfor der ikke svares skat af årets resultat.

### Balancen

#### Værdipapirer og kapitalandele

Selskabets værdipapirer, der består af unoterede obligationer, præsenteres under langfristede aktiver. Unoterede obligationer indregnes og måles på handelsdagen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende

## Årsregnskab 9. april-31. december 2018

til dagsværdi. Dagsværdien revurderes på baggrund af værdiansættelsesmodellen beskrevet i note 10.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

### Forpligtelser

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

### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

	2018 *) t.kr.
<b>2 Indtægter fra investeringsvirksomhed</b>	
Urealiseret kursgevinst obligationer	47.000
<b>I alt</b>	<b>47.000</b>
<b>3 Udgifter fra investeringsvirksomhed</b>	
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.053
<b>I alt</b>	<b>-1.053</b>
<b>4 Andre eksterne omkostninger</b>	
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	31
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	15
	<b>46</b>
Depositær	850
Forvaltningshonorar	8.189
Andre omkostninger	585
<b>I alt</b>	<b>9.670</b>
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	
Investering i danske obligationer (unoterede)	2.069.400
<b>I alt</b>	<b>2.069.400</b>
<b>6 Aktiekapital</b>	
Stiftelse 9. april 2018	500
Kontant kapitaludvidelse	1.015.827
<b>I alt</b>	<b>1.016.327</b>
Aktie kapitalen består af 10.163.266 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.	

Bestyrelsen er bemyndiget til ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 5.000.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Bemyndigelsen er gældende indtil 31. marts 2023.

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

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 31. marts 2023 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen. Der har ikke været foretaget handel med egne aktier i regnskabsåret.

## 7. Personaleomkostninger

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

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

Forvalteren har 20 ansatte. Af den samlede lønsum kan 325 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 5 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 64 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 28 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2017 for BI Management A/S note 6 side 16.

## 8. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser

## 9. Nærtstående parter

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

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 8.189 t.kr. til BI Management A/S. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion.

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

Sparekassen Kronjylland	5-9,99%
Investeringsforeningen Sydinvest Portefølje	5-9,99%
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99%
Spar Nord Bank A/S	15-19,99%
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99%

## 10. Finansielle instrumenter og finansielle risici

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

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

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

## Dagsværdiregulering af unoterede obligationer

Selskabet investerer i en unoteret obligation med eksponeering mod ejendomsmarkedet.

Med udgangspunkt i den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet. Måling af obligationens dagsværdi er baseret på værdiansættelsen af den bagvedliggende ejendomsportefølje. Til brug for at sikre en løbende korrekt værdifastsættelse af ejendomsporteføljen foretager en uafhængig ekstern



## Årsregnskab 9. april-31. december 2018

	2018 t.kr.
<i>Kategorier af finansielle instrumenter</i>	
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.069.400
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>2.069.400</b>
Likvide beholdninger	766
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>766</b>
Anden gæld	1.236
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>1.236</b>

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	2.069.400	2.069.400
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	2.069.400	2.069.400

Der er ikke sket overførelser mellem niveauerne i regnskabsperioden.

valuar på kvartalsmæssig basis en vurdering af hver enkelt ejendoms værdi med afsæt i seneste budget og regnskab for den forgangne periode. Denne vurdering suppleres af information om markedsprisen på handlede ejendomme af lignende kvalitet i samme geografiske område.

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

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

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejen-

domme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme.

Afkastkravene pr. 31.12.2018 lå i niveauet 4,9% til 5,0% alt efter ejendommens geografiske placering og anvendelsesformål.

En ændring i afkastkravene med +/- 1,00% point vil påvirke obligationens værdi og dermed selskabets resultat og egenkapital med henholdsvis +536 mio.kr. / -320 mio.kr. alt andet lige.

### Politik for styring af finansielle risici

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

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

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og Selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at Selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at andre investorer kan købe aktier af Selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Ultimo 2018 udgjorde træk- ket på kreditfaciliteten 899 t.kr.

#### **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, påvirke investeringernes værdi.

##### *Ejendomsspecifikke forhold:*

Værdien af en eller flere af de erhvervs- ejendomme, 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 lovgivnings- mæssige, konkurrencemæssige, markeds- mæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af Selskabets investeringer.

##### *Likviditet:*

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

Selskabet tilstræber altid at have tilstrækkeligt med likviditet til, at kunne opretholde normal drift. Honorering af investorer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved tilbagesalg af obligationer til obligationsudsteder. Vilkår for indløsninger er beskrevet i ledelsesberetningens afsnit "Risiko og finansiering", hvortil der henvises. Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør under 20 mio. kr. p.a. pr. 31. december 2018. Selskabet havde pr. 31. december 2018 likvide beholdninger på 766 mio.kr. og

udnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på 99,1 mio.kr. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vil påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 2 mio.kr. p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt kapitalberedskab.

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

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

Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører også en modpartsrisiko.

#### **Særlige risici ved erhvervs- ejendomsprodukter**

##### *Udlejningsrisiko:*

Det er ikke garanteret, at de erhvervs- ejendomme, 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.

#### **11. Begivenheder efter balancedagen**

Bestyrelsen besluttede i januar 2019 i overensstemmelse med selskabets vedtægter at forhøje kapitalen med nominelt 157,5 mio. kr. ved emission af 1.575.000 stk. nye aktier à nominelt 100 kr. i en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer svarende til et provenu på 325,8 mio.kr. De nye aktier blev optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S under samme ISIN som Selskabets eksisterende aktier.

I forlængelse af kapitalforhøjelsen investerede selskabet yderligere 300 mio.kr. nominelt i selskabets eksisterende obligation.

Bestyrelsen forventer at foretage en yderligere kapitalforhøjelse i april/maj 2019.

Bortset herfra er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2018.

#### **12. Segmentoplysninger**

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