

Årsrapport

01.01. - 31.12.2020

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 9. april 2021

BANKINVEST

Handler
med omtanke

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Adresse

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.

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

Ole Mikkelsen

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

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

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S
Nominel værdi pr. aktie: 100
Aktier pr. balancedag 24.466.000
Aktieklasser: En
Stemmer pr. aktie: En
Ticker: BIAEJD
ISIN: DK0061026549

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 8.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

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

Indhold

4 Ledelsespåtegning

5 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 7 Selskabsoplysninger
- 7 Aktieoplysninger
- 8 Hoved- og nøgletal
- 11 Bestyrelse og direktion

Årsregnskab

- 12 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse
- 12 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 13 Pengestrømsopgørelse
- 14 Noter
- 20 Finanskalender 2021

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for BI Erhvervsejendomme A/S.

Årsregnskabet 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 8. marts 2021

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram

Andrea Panzieri

Nicolai Reinhold Hviid

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i BI Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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". 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 Erhvervsejendomme 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 2020.

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 01.01.2020 - 31.12.2020. 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 5.402 mio.kr. jf. regnskabets note 5.

Vi har vurderet, at værdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at unoterede obligationer udgør 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 7.

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, at de interne kontroller er udført og dokumenteret.
- Vi har gennemgået ledelsens opgørelse af unoterede obligationer pr. 31.12 og påset, at værdiansættelsen er baseret på materiale modtaget fra obligationsudsteder og ekstern vurdering af værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger,

der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 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 8. marts 2021

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

Hoved- og nøgletal

	2020	2019
Hovedtal	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	135.287	223.877
Andre eksterne omkostninger	43.361	28.608
Årets resultat	91.926	195.269
Værdipapirer og kapitalandele	5.401.718	5.265.020
Aktiver i alt	5.401.718	5.276.930
Egenkapital	5.367.734	5.275.808
Gældsforpligtelser	33.984	1.122
Nøgletal		
Soliditetsgrad	99%	100%
Egenkapitalforrentning	1,72%	5,68%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	218,50	221,00
Cashflow pr. aktie	-1,85	-0,44
Årets kursstigninger	-1,13%	6,81%
ÅOP	1,69%	1,70%
Indirekte handelsomkostninger	0,00%	0,00%

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets mål er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved at investere selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i erhvervsjendomme. 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 tilsyn. Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire og kan ligeledes findes på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsjendomme forvaltet af PFA. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er koblet direkte op på afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på 2,6% mod 6,8% i 2019.

Obligationens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 283 erhvervsjendomme, hvoraf 75 jendomme repræsenterende mere end 80% af den samlede ejendomsværdi er ejet direkte af PFA, og de øvrige ejendomme er ejet gennem tre joint venture-selskaber sammen med ATP, Industriens Pension og Topdanmark.

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

Ejendommene er tæt på fuldt udlejede med en tomgang i ejendomsporteføljen på 6,2% ved udgangen af 2020, hvilket dog er en stigning fra 6,0% ultimo 2019.

Antallet af lejere udgør 346 ved udgangen af regnskabsåret, og selv om restancerne er steget fra 0,4% af årslejen ultimo 2019 til 1,3% ved udgangen af 2020, vurderes lejerboniteten fortsat at være god. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 6,1 år mod 6,5 år ultimo 2019.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret på 91,9 mio. kr., svarende til en egenkapitalforrentning på 1,72%. Egenkapitalen udgjorde ved årets udgang 5.368 mio. kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 219,4 kr. mod 215,6 kr. ultimo 2019.

Resultatet for 2020 er påvirket af covid-19-udbruddets effekt på ejendomsporteføljen, og værdien af ejendomsporteføljen blev ultimo marts måned ekstraordinært nedskrevet med 1,4%. Den ekstraordinære nedskrivning vedrørte overvejende ejendomme indeholdende publikumsorienteret erhverv, der udgør under 20% af ejendomsporteføljen.

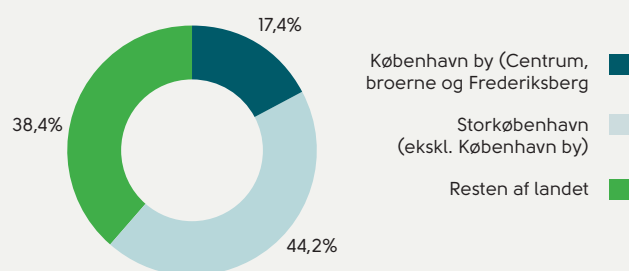
Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2020 svarende til en egenkapitalforrentning i niveauet 1,4%-2,4%, men lavere end forventet ved regnskabsårets begyndelse.

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 3 på

Ejendommene er primært beliggende i København

Geografisk fordeling baseret på ejendomsværdi



EU-risikoskalaen. 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 7, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

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

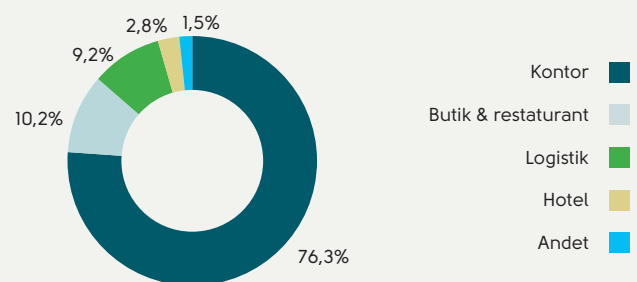
Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, vil selskabets aktiver være illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiverne til kontanter.

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

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, således at 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

Ejendomsporteføljen består primært af kontorer

Sektorfordeling baseret på ejendomsværdi



opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes §7, "Indløsningsret", hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

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

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

- At monitorere, at selskabets mulighed for at konvertere 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 i forhold til det fastsatte indløsningsloft.

Fremtidsudsigter

De langsigtede afkastforventninger for BI Erhvervsjendomme A/S modsvarer en egenkapitalforrentning i niveauet 3,0% p.a.

BI Erhvervsjendomme A/S forventer et resultat for 2021 svarende til selskabets langsigtede afkastforventninger.

Selskabets resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsjendoms marked 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 pga. illikviditet. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsaflæggelsen.

Begivenheder efter statusdagen

Bestyrelsen besluttede i januar 2021 i overensstemmelse med selskabets vedtægter at forhøje kapitalen med nominelt 421,5 mio. kr. ved emission af 4.215.000 stk. nye aktier à nominelt 100 kr. i en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, svarende til et provenu på 936,6 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 759 mio. kr. nominelt i selskabets eksisterende obligation.

Bortset herfra er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2020.

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 skal – i de tilfælde, hvor selskabet afviger – foretage en nærmere redegørelse herfor. Anbefalinger for god Selskabsledelse er tilgængelige på Komiteen for god Selskabsledelses hjemmeside <https://corporategovernance.dk/>.

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

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

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

Samfundsansvar

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

Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen

Det overordnede strategiske mål er, at der skal være en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen.

Den kønsmæssige fordeling blandt de tre generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udgør aktuelt følgende: 100% mænd og 0% kvinder.

Det er bestyrelsens mål, at begge køn er repræsenteret med mindst 33,3% i bestyrelsen senest i 2022.

Bestyrelsen har ikke tidligere opstillet måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Bestyrelsen gennemgår, opdaterer og godkender måltallet efter behov, dog minimum én gang om året med henblik på at tilpasse det opstillede måltal til selskabets udvikling.

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 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede, stemmeberettigede aktiekapital.

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.

Bestyrelse

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

Adm. direktør for BI Holding A/S

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Direktør for Bertram Holding ApS

Bestyrelsesformand for:

Kapitalforeningen Unite II, Kapitalforeningen KI.

Næstformand for:

BI Management A/S, Investering Danmark

Bestyrelsesmedlem for:

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 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 II, Kapitalforeningen KI

Direktion

Ole Mikkelsen

Direktør i BI Erhvervsejendomme A/S

Direktør for:

NTR Holding A/S, NTR Invest A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Daniamant A/S, Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

Årsrapport

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	136.698	225.838
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-1.411	-1.961
Resultat af investeringsvirksomhed	135.287	223.877
4 Udgifter til personale og administration	43.361	28.608
Årets resultat	91.926	195.269
Totalindkomst	91.926	195.269

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

Fordeles således:

Overført resultat	91.926	195.269
-------------------	--------	---------

Resultat pr. aktie

Gennemsnitlig antal aktier i omløb	24.466.000	24.466.000
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	3,76	7,98

Balance

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Aktiver		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.401.718	5.265.020
Værdipapirer	5.401.718	5.265.020
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	0	11.910
Kortfristede aktiver i alt	0	11.910
Aktiver i alt	5.401.718	5.276.930
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	2.446.600	2.446.600
Overkurs ved emission	2.597.662	2.597.662
Overført Totalindkomst	323.472	231.546
Egenkapital i alt	5.367.734	5.275.808
Forpligtelser		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	33.473	404
Anden gæld	511	718
Kortfristede forpligtelser i alt	33.984	1.122
Forpligtelser i alt	33.984	1.122
Passiver i alt	5.401.718	5.276.930

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

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital t.kr.	Overkurs ved emis- sion t.kr.	Overført total- indkomst t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	2.446.600	2.597.662	231.546	5.275.808
Totalindkomst 2020			91.926	91.926
Egenkapital 31. december 2020	2.446.600	2.597.662	323.472	5.367.734
Egenkapital 1. januar 2019	1.016.327	1.016.326	36.277	2.068.930
Kontant kapitaludvidelse	1.430.273	1.581.336		3.011.609
Totalindkomst 2019			195.269	195.269
Egenkapital 31. december 2019	2.446.600	2.597.662	231.546	5.275.808

Pengestrømsoppgørelse

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Periodens resultat	91.926	195.269
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-136.698	-225.838
Ændringer i anden gæld	-611	-114
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-45.383	-30.683
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-2.969.782
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-2.969.782
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	0	3.011.609
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	3.011.609
Ændringer i likvide beholdninger	-45.383	11.144
Likvider primo	11.910	766
Likvider ultimo	-33.473	11.910
Likvide beholdninger	-33.473	11.910
Likvide beholdninger	-33.473	11.910
Cashflow pr. aktie	-1,85	-0,44

Noter

I. 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.

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

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2019.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2020. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2020 eller forventes at påvirke selskabet.

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

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 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 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.

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

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 til dagsværdi. Dagsværdien revurderes på baggrund af værdiansættelsesmodellen beskrevet i note 7.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed		
Urealiseret kursgevinst obligationer	136.698	225.838
	136.698	225.838
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed		
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.411	-1.961
	-1.411	-1.961
4 Udgifter til personale og administration		
Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion		
<i>Direktion:</i>	2020	2019
Fast løn:	t.kr.	t.kr.
Ole Mikkelsen	600	0
Direktion i alt	600	0
Udgifter til personale og administration omfatter:		
Lønninger	600	0
Lønsumsafgift mv.	61	0
Løn i alt	661	0
Øvrige administrationsudgifter	42.700	28.608
	43.361	28.608
<i>Øvrige administrationsudgifter omfatter:</i>		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	32	32
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	47	53
	79	85
Depositær	2.345	1.540
Forvaltningshonorar	34.441	25.582
Andre omkostninger	5.914	1.401
	42.700	28.608

Selskabets direktør er selskabets eneste ansatte. Bestyrelsen aflønnes af BankInvest-koncernen.

Ingen i selskabets ledelse eller væsentlige risikotager, som omfatter selskabets direktør, er variabelt aflønnet.

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 23 ansatte. Af den samlede lønsum kan 470 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 225 t.kr. i variabel løn.

Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 161 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 125 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2019 for BI Management A/S note 6 side 17.

5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Investering i danske obligationer (unoterede)	5.401.718	5.265.020
	5.401.718	5.265.020
6 Aktiekapital		
Antal aktier 01.01.	2.446.600	1.016.327
Kontant kapitaludvidelse	0	1.430.273
Aktiekapital ultimo	2.446.600	2.446.600

Aktiekapitalen består af 24.466.000 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. Bestyrelsen har tidligere udnyttet i alt DKK 2.867.600.000 af denne bemyndigelse. 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 Finansielle risici og finansielle instrumenter

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.401.718	5.265.020
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	5.401.718	5.265.020
Likvide beholdninger	-33.473	11.910
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	-33.473	11.910
Anden gæld	511	1.122
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	511	1.122

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	5.401.718	5.401.718
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	5.401.718	5.401.718

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Afstemning niveau III dagsværdimålinger		
Dagsværdi primo	5.265.020	2.069.400
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	0	2.969.782
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	136.698	225.838
Dagsværdi ultimo	5.401.718	5.265.020
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Urealiseret værdiregulering	136.698	225.838
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	136.698	225.838

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 eksponering mod ejendomsmarkedet.

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

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

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

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet

m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Afkastkravene for 2020 lå i intervallet 3,25% til 8% 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 1.346 mio.kr. / 806 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 placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod udlejede danske erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsjendomme. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier.

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

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og Selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at Selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at andre investorer kan købe aktier af Selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Ultimo 2020 udgjorde trækket på kreditfaciliteten 33,5 mio. DKK. Rente og provision udgør 2% p.a. ultimo året, hvilket svarer til at der er betalt 1,4 DKK i 2020.

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

Likviditet:

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

Selskabet tilstræber altid at have tilstrækkeligt med likviditet til, at kunne opretholde normal drift. Honorering af investorer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved tilbagesalg af obligationer til obligationsudsteder. Villkår for indløsninger er beskrevet i ledelsesberetningens afsnit "Risiko og finansiering", hvortil der henvises. Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør under 45 mio. Dkk p.a. pr. 31. december 2020. Selskabet havde pr. 31. december 2020 likvide beholdninger og uudnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på 351,5 mio. DKK. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vil påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 4,2 mio. DKK 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.

Selskabet har en modpartsrisiko på udstederen af selskabets obligationsinvestering.

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

Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter

Udlejningsrisiko:

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

Prisfastsættelsesrisiko:

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

8. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser

9. Nærtstående parter

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

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 34.441 t.kr. til BI Management A/S. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion ud over hvad der fremgår af note 4

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

Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Kapitalforeningen KI	5-9,99%
BI Management A/S	10-14,99%
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99%
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99%

10. Pantsætninger

Til sikkerhed for en hver forpligtelse, som selskabet måtte få

over for Sydbank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt 1,2 mia. DKK samt kontant indestående.

11. Begivenheder efter balancedagen

Bestyrelsen besluttede i januar 2021 i overensstemmelse med selskabets vedtægter at forhøje kapitalen med nominelt 421,5 mio. kr. ved emission af 4.215.000 stk. nye aktier à nominelt 100 kr. i en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer, svarende til et provenu på 936,6 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 759 mio.kr. nominelt i selskabets eksisterende obligation.

Bortset herfra er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2020. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som påvirker vurderingen af årsrapporten.

12. Segmentoplysninger

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



Finanskalender 2021

12. marts Årsrapport 2020
9. april Generalforsamling
28. september Halvårsrapport 2021



BANKiNVEST

**Handler
med omtanke**