

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2018

Bettina Drejer Clausen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	9
--------------------------	---

Redegørelse for samfundsansvar	10
--------------------------------------	----

Redegørelse for det underrepræsenterede køn	10
---	----

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	11
--------------------------------	----

Resultatopgørelse	14
-------------------------	----

Balance	15
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	17
----------------------------	----

Noter	18
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tryg Ejendomme A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup Telefonnummer: 70112020 e-mailadresse: accounting@tryg.dk CVR-nr: 31369878 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Bank Strandgade 3 0900 København C. DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Tryg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 14/03/2018

Direktion

Pål Rosendahl
Direktør

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Kenneth Lillelund Winther

Pål Rosendahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 14/03/2018

Jens Ringbæk , mne27735
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Kasper Bruhn Udam , mne29421
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Tryg Ejendomme A/S solgte ultimo 2016 en række ejendomme. Disse handler er endeligt afsluttet i starten af 2017. Disse salg har påvirket selskabets aktivitetsniveau og lejeindtægterne i nedadgående retning.

Som følge af den mindre ejendomsportefølje og dermed kapitalbinding udbetalte selskabet i 2017 800 mio. kr. i udbytte til moderselskabet. Tryg Ejendomme A/S ønsker løbende at tilpasse kapitalen til det fremtidige lavere aktivitetsniveau og vil derfor foreslå at udlodde overskydende egenkapital til moderselskabet.

I juni 2017 indtrådte Kenneth Lillelund Winther i bestyrelsen i stedet for Anders Rolkskov-Eriksen.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje udgøres ultimo 2017 af 17 ejendomme fordelt med 8 kontorejendomme, 3 forretningsejendomme, 6 beboelsesejendomme. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2017 75.410 m² (98.222 m² ultimo 2016). Nedgangen kan primært henføres til salget af 3 større investeringsejendomme i det indre København i december 2016. Disse ejendomme er endeligt overdraget i 2017.

Selskabets ejendomme er beliggende i attraktive erhvervsområder i større danske byer hvor beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive som domicil for større virksomheder og offentlige institutioner.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi. Selskabet har i 2017 opskrevet investerings-ejendomme med 27 mio. kr. (468 mio. kr. i 2016). Dagsværdireguleringen var i 2016 påvirket af salgsaftaler på en række ejendomme.

Udlejningsforhold

Den samlede lejeindtægt udgjorde for året 70 mio. kr. (174,0 mio. kr. i 2016). Lejeindtægterne er i 2017 påvirket af salget af en række ejendomme ultimo 2016.

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 89,3% (93,7% i 2016). Af selskabets 17 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen var 9 ejendomme fuldt udlejet i 2017. Ejendommene på Brovejen og Allehelgensgade havde en stigning i udlejningsprocenten, mens ejendommene Bredgade 47-49, Nøregade samt Telefonvej oplevede en tilbagegang i udlejningsprocenten. De øvrige ejendomme havde omtrent den samme udlejningsprocent som var tilfældet i 2016. Der er fortsat fokus på at forbedre udlejningsprocenten for de ejendomme som ikke er fuldt udlejet.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål. Ejendomsporteføljen er specificeret i note 7.

Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S

Selskabet ejer desuden 25% af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S, som ejer 1 kontorejendom, der er fuldt udlejet.

Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 63 mio. kr. (616 mio. kr. i 2016). Resultat var i 2016 påvirket af dagsværdireguleringer på 468 mio. kr. som følge af salgsaftaler på en række ejendomme.

Desuden har selskabets andel af ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S givet et afkast på 17 mio. kr. (13 mio. kr. i 2016)

Årets skat er påvirket af reguleringer vedrørende tidligere år på 54 mio. kr. og udgjorde samlet en udgift på 74 mio. kr. i 2017 (en udgift på 139 mio. kr. i 2016). Reguleringen skyldes, at selskabet har foretaget en revurdering af udskudt skat på selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgjorde et overskud på 4 mio. kr. (overskud på 490 mio. kr. i 2016).

Egenkapitalforrentningen udgjorde for 2017 0,1% (17,3% i 2016).

Selskabets balance udgjorde ultimo 2017 2.276 mio. kr. (3.101 mio. kr. i 2016), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2017 2.135 mio. kr. (2.932 mio. kr. i 2016) svarende til en soliditetsgrad på 93,8% (94,5% i 2016). Årets fald i egenkapitalen kan primært henføres til udbetaling af udbytte for 2016 på 800 mio. kr.

Ejendomsporteføljen udgjorde ultimo 2017 951 mio. kr. (1.938 mio. kr. i 2016). Kapitalandele i associerede virksomheder indgår i balancen med 225 mio. kr. (218,0 mio. kr. i 2016).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets overskud på 4 mio. kr. fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor der foreslåes udbetaling af udbytte på i alt 1.080 mio. kr.

Kapital og ejerforhold

Selskabet er en del af Tryg Forsikring koncernen, som er en del af Tryg A/S koncernen og aktiekapitalen på 1 mio. DKK (1 mio. DKK i 2015) ejes 100% af Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

Årsrapporten indgår i koncernregnskaberne for Tryghedsgruppen smba, Tryg A/S og Tryg Forsikring A/S, Ballerup (www.tryghedsgruppen.dk & www.tryg.com).

Risiko

Selskabets ejendomme er velholdte og velbeliggende med stabile lejere. På trods af udfordringer ved udlejning af enkelte ejendomme forventes også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Ejendommene værdiansættes til skønnet markedsværdi ved en kapitalisering af den forventede indtjening. Kapitaliseringsfaktoren, der fastsættes afhængig af ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, ligger i intervallet 6,0% til 7,0%.

Usikkerheden i værdiansættelsen knytter sig til afkastkrav og cashflow. Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme er beskrevet nærmere i note 4.

Øvrige forhold

Administration af selskabets ejendomme varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S, og herfor betales vederlag efter ressourceforbrug.

Selskabet har indgået administrationsaftale med Tryg Forsikring A/S. Administrationsvederlaget er fastsat på omkostningsdækkende basis. Vederlag til direktion er indeholdt i administrationsvederlaget. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Der er ikke efter ledelsens opfattelse fra statusdagen og frem til i dag indtrådt forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Forventninger

Selskabet forventer for 2018 et bruttoresultat, uden eventuelle dagsværdireguleringer, på samme niveau som indeværende år.

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige leje-niveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsejendomme og foretage de investeringer, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Herunder vurderes løbende både mulighederne for køb af gode velbeliggende erhvervsjendomme og eventuelt salg af ejendomme fra den eksisterende beholdning.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal	2017 mio. kr.	2016 mio. kr.	2015 mio. kr.	2014 mio. kr.	2013 mio. kr.
Lejeindtægt	69,7	174,0	175,7	100,6	235,0
Resultat af finansielle poster	-2,5	0,1	0,0	-0,1	5,4
Resultat af primær drift	62,9	615,6	150,4	-17,7	124,1
Årets resultat	3,7	490,4	295,9	-29,9	83,2
Investeringsejendomme	951,0	1.937,7	2.220,9	1.224,9	1.517,8
Balancesum	2.276,4	3.100,6	2.813,8	1.643,4	1.703,6
Egenkapital	2.135,3	2.931,6	2.731,2	1.558,9	1.588,8

Nøgletal

Ejendommenes afkast	4,5%	34,8%	9,1%	-1,3%	8,3%
Egenkapitalforrentning	0,1%	17,3%	13,8%	-1,9%	5,4%
Soliditetsgrad	93,8%	94,5%	97,1%	94,9%	93,3%
Udlejningsprocent	89,3%	93,7%	93,5%	91,6%	94,6%

Hoved og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

Ejendommenes afkast:

Resultat af primær drift x 100

(Ejendomsværdi primo + Ejendomsværdi ultimo - resultat af primær drift) x 0,5

Egenkapitalforrentning:

Årets resultat x 100

Gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad:

Egenkapital x 100

Balancesum

Udlejningsprocent:
$$\frac{\text{Antal udlejede m}^2 \times 100}{\text{Antal m}^2 \text{ i alt}}$$

Redegørelse for samfundsansvar

Samfundsansvar

For en beskrivelse af samfundsansvar henvises til Tryg A/S koncernens årsrapport.

Nærmere beskrivelse af CSR-strategi og handlingsplaner findes på Tryg koncernens hjemmeside:
<http://www.tryg.com/en/csr/csr-strategy/index.html>.

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Det underrepræsenterede køn

For beskrivelser vedrørende det underrepræsenterede køn henvises til Tryg A/S koncernens årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Generelt

Skemaer og nøgletal er tilpasset selskabets virksomhed og afviger derfor fra årsregnskabslovens generelle skemakrav.

Årsrapporten indeholder ikke en pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i en pengestrømsopgørelse for koncernen, jf. Årsregnskabsloven §86 stk. 4.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2016.

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af en tidligere begivenhed, og når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, dog med undtagelse af finansielle aktiver der indregnes til dagsværdi. Efterfølgende målinger foretages som beskrevet for de forskellige regnskabsposter nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forventede risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der kan henføres til dette regnskabsår. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Resultatopgørelse

Regnskabsposten ”Indtægter af investeringsejendomme” indeholder ejendommenes lejeindtægter, som er fastsat på markedsbaserede vilkår.

”Drift af investeringsejendomme” indeholder alle de omkostninger, der er ved at drive ejendommene, herunder vand, varme, el, vedligeholdelse af ejendommene, forsikringer mv.

Administrationsomkostninger indeholder løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af materielle aktiver og er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til aftale med Tryg Forsikring A/S.

Indtægter fra associerede virksomheder vedrører indregning af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S.

Finansielle poster indeholder regnskabsårets indtjente renter, som primært kommer fra tilknyttet virksomhed.

Værdireguleringer på materielle aktiver indeholder realiserede nettogevinster/-tab ved salg af materielle aktiver. Urealiserede gevinster/tab på materielle aktiver indeholder urealiserede nettogevinster/-tab på markedsværdiansatte materielle aktiver, herunder værdiregulering af grunde og bygninger.

Balance

Kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder er virksomheder, som selskabet har en væsentlig indflydelse på men ikke kontrollerer, og hvor selskabet generelt har en ejerandel på mellem 20% og 50% af stemmerettighederne.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, således at den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene udgør selskabets forholdsmæssige andel af virksomhedernes nettoaktiver.

Resultat efter skat af kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet som en særskilt linie i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede gevinster og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi optages uden værdi. Såfremt selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Investeringsejendomme

Ejendommene klassificeres som investeringsejendomme, da de besiddes med henblik på udleje.

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på markedspriser, reguleret for eventuelle forskelle i det pågældende aktivs art, beliggenhed eller vedligeholdelsesstand. Såfremt disse oplysninger ikke er tilgængelige, anvendes alternative værdiansættelsesmetoder som for eksempel forventninger til tilbagediskonterede pengestrømme og de seneste priser på mindre aktive markeder.

Til opgørelse af dagsværdien benyttes afkastmetoden. For de enkelte ejendomme opgøres markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommens procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommens karakteristika, svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Ved fastsættelse af procentafkastkravet er der taget højde for almindelige salgsbestræbelser.

Efterfølgende sker der regulering af værdien med kapitalværdien af afkastet af forudbetalinger og deposita samt regulering for specifikke forhold ved ejendommen, som kan være uudlejede lokaler eller særlige lejerforhold.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv eller som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele for selskabet, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender. Tilgodehavender vedrører tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt andre tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet indregner aktuel skat i henhold til skattelovgivningen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for regulering af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud indregnes når det er sandsynligt, at den midlertidige forskel kan anvendes til udligning af fremtidig indtjening.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab, moderselskabet og dets søsterselskaber.

Selskabet hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Gæld består primært af deposita og forudbetalt leje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld er periodisering af omkostninger til forbrugte materialer.

Beregning af nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger & Nøgletal”.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	69.714.000	174.000.000
Ejendomsomkostninger	2	-33.842.000	-26.200.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.061.000	467.800.000
Bruttoresultat		62.933.000	615.600.000
Resultat af ordinær primær drift		62.933.000	615.600.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		16.868.000	13.200.000
Andre finansielle indtægter		0	100.000
Andre finansielle omkostninger		-2.493.000	0
Ordinært resultat før skat		77.308.000	628.900.000
Skat af årets resultat	3	-73.589.000	-138.500.000
Årets resultat		3.719.000	490.400.000

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		950.967.000	1.937.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	950.967.000	1.937.700.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		224.850.000	218.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	224.850.000	218.000.000
Anlægsaktiver i alt		1.175.817.000	2.155.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.081.215.000	132.900.000
Tilgodehavende skat		15.710.000	0
Andre tilgodehavender		3.664.000	798.800.000
Periodeafgrænsningsposter		0	13.200.000
Tilgodehavender i alt		1.100.589.000	944.900.000
Likvide beholdninger		21.000	0
Omsætningsaktiver i alt		1.100.610.000	944.900.000
Aktiver i alt		2.276.427.000	3.100.600.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.100	1.000.100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.650.000	16.800.000
Overført resultat		1.030.668.900	2.113.799.900
Forslag til udbytte		1.080.000.000	800.000.000
Egenkapital i alt		2.135.319.000	2.931.600.000
Hensættelse til udskudt skat	6	101.469.000	49.600.000
Hensatte forpligtelser i alt		101.469.000	49.600.000
Skyldig selskabsskat		0	61.500.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.611.000	17.400.000
Deposita		27.028.000	40.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		39.639.000	119.400.000
Gældsforpligtelser i alt		39.639.000	119.400.000
Passiver i alt		2.276.427.000	3.100.600.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.100	16.800.000	2.113.799.900	800.000.000	2.931.600.000
Betalt udbytte				-800.000.000	-800.000.000
Årets resultat		16.850.000	-1.093.131.000	1.080.000.000	3.719.000
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-10.000.000	10.000.000		0
Egenkapital, ultimo	1.000.100	23.650.000	1.030.668.900	1.080.000.000	2.135.319.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2017 kr.	2016 kr.
Indtægter af investeringsejendomme		
Leje	69.714.000	101.400.000
Leje fra Tryg Forsikring A/S	0	72.600.000
	<u>69.714.000</u>	<u>174.000.000</u>

2. Ejendomsomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Drift af investeringsejendomme		
Skatter og afgifter mv.	-5.650.000	-10.000.000
Forsikringer	-644.000	-1.000.000
Omkostninger i forbindelse med ombygning	-866.000	-1.100.000
Administration	-4.853.000	-7.100.000
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	2.068.000	3.300.000
Omkostninger i forbindelse med salg af ejendomme	-13.127.000	0
Vedligeholdelse og øvrige	-10.770.000	-10.300.000
	<u>-33.842.000</u>	<u>-26.200.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-17.008.000	-138.400.000
Ændring vedrørende tidligere år	-11.126.000	-8.200.000
Andre permanente differencer	-3.007.000	-8.700.000
Ændring af udskudt skat vedrørende tidligere år	-42.448.000	16.800.000
	<u>-73.589.000</u>	<u>-138.500.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017	2016
	kr.	kr.
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	1.205.000.000	2.534.100.000
Tilgang	6.910.000	16.800.000
Afgang	-382.433.000	-1.345.900.000
Kostpris ultimo	829.477.000	1.205.000.000
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	732.700.000	-315.100.000
Årets afgang	-638.271.000	580.000.000
Årets værdiregulering	27.061.000	467.800.000
Saldo 31. december	121.490.000	732.700.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	950.967.000	1.937.700.000
<i>Ved fastsættelsen af ejendommenes markedsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:</i>	2017 (gnm. %)	2016 (Gnm. %)
Forretningsejendomme	6,9	7,3
Kontorejendomme	7,0	6,3
Boligejendomme	6,0	6,0
Alle ejendomme	6,8	6,2
<i>Tryk ejendommens værdiansættelse er baseret på afkastkrav ud fra markedsbaseret lejeindtægter og driftomkostninger. De vigtigste faktorer der påvirker værdiansættelsen er afkastkrav, årlig indkomst og udlejningsprocent.</i>		
	2017	2016
	kr.	kr.
Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme:		
Afkastningskrav ned med 0,25%:	46.000.000	41.000.000
Afkastningskrav op med 0,25%:	-42.000.000	-36.000.000
Nettoleje ned med 3%:	-30.000.000	-26.000.000
Udlejningspct. ned med 3%-point	-6.000.000	-7.000.000

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	201.200.000	201.200.000
Saldo 31. december	201.200.000	201.200.000
Opskrivning til indre værdi		
Saldo 1. januar	16.800.000	13.600.000
Modtaget udbytte	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	16.850.000	13.200.000
Saldo 31. december	23.650.000	16.800.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.850.000	218.000.000

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, hjemsted og ejerandel	Egenkapital	Egenkapital
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006, Glostrup (25%)	899.400.000	872.000.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006, Glostrup (50%)	146.800	137.800
	Resultat	Resultat
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006, Glostrup (25%)	67.400.000	53.600.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006, Glostrup (50%)	8.900	13.400

6. Hensættelse til udskudt skat

	2017 kr.	2016 kr.
Udskudte skatteforpligtelser		
Udskudt skat, primo	-49.600.000	0
Ændring ført over resultatopgørelsen	-9.421.000	-66.400.000
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-42.448.000	16.800.000
Udskudt skat, ultimo	-101.469.000	-49.600.000

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Ejendomsfortegnelse	Udlejningsprocent %	Areal m2	Bogført værdi kr.
Bolig:			
Banegårdspladsen 6-10, Århus C.	100,0	5.693	136.399.000
Bredgade 47-49, Kbh K.	84,0	2.156	38.175.000
Bredgade 51, Kbh K.	100,0	1.251	22.468.000
Brovejen 21, Maribo	100,0	568	2.757.000
Krøyers Gård 25-51, Nakskov	80,8	1.206	4.979.000
Lonesvej 28, Hjørring	100,0	-	504.000
Forretning:			
Haslevej 3-15, Åbyhøj	100,0	3.646	72.299.000
Nørregade 18-24, Køge	67,2	4.669	72.410.000
Torvet 1, Hillerød	100,0	1.091	14.776.000
Kontor:			
Allehelgensgade 13, Roskilde	88,1	826	10.389.000
Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby	93,0	7.317	70.097.000
Odinsvej 9-19, Glostrup	73,5	8.623	80.774.000
Skanderborgvej 232, Viby J	100,0	3.861	39.295.000
Skanderborgvej 234, Viby J	100,0	4.014	41.158.000
Tagensvej 86/Hermodsgade 2-6 og 8, Kbh N.	100,0	16.049	242.476.000
Telefonvej, Søborg	80,9	5.984	43.823.000
Vibevej 20, Kbh NV	77,1	8.456	58.188.000
I alt	89,3	75.410	950.967.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Efter momsloven § 43 stk. 1 skal der for investeringsgoder ske en regulering af den fradragsberettigede afgift, hvis der sker ændringer i anvendelsen efter anskaffelsen af godet. Efter momsloven § 44 stk 1 og 2, skal reguleringen ændres med 1/10 årlig over 10 år.

Momsforpligtelsen udgør total DKK 14,6 mio.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Tryg-koncernen sambeskattede selskaber.

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Tryg Ejendomme A/S kontrollerer 25% af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006, Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup.

Tryg Ejendomme A/S kontrollerer 50% af Komplementarselskabet af 1. marts 2006, Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup.

Koncernforhold

Tryg Ejendomme A/S kontrolleres af Tryg Forsikring A/S, Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup, som ejer 100% af aktierne og har bestemmende indflydelse.

Regnskabet for Tryg Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for Tryg Forsikring A/S, Ballerup som laveste koncern og i koncernregnskabet for Tryghedsgruppen S.M.B.A., som højeste koncern.

10. Forslag til resultatdisponering

	2017	2016
	kr.	kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.080.000.000	800.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.850.000	13.200.000
Overført resultat	-1.083.131.000	-322.800.000
I alt	3.719.000	490.400.000