

# Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/01/2017**

---

**Bettina Drejer Clausen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse .....	13
-------------------------	----

Balance .....	14
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	16
----------------------------	----

Noter .....	17
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Tryg Ejendomme A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup  Telefonnummer: +45 30 93 83 25 e-mailadresse: accounting@tryg.dk  CVR-nr: 31369878 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Strandgade 3 0900 København C. DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

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 31/01/2017

## Direktion

Pål Rosendahl  
Direktør

## Bestyrelse

Mads Hørberg  
Formand

Anders Rolskov-Eriksen

Pål Rosendahl

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Tryg Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, 31/01/2017

Jens Ringbæk  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Generelt

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

## Indgåelse af salgsaftaler

Tryg Ejendomme A/S har 15/12 2016 indgået aftaler om salg af tre større investeringsejendomme i det indre København.

## Stiftelse af selskabet Ejendomsselskabet Circle A/S

Den del af Tryg Ejendomme A/S der relaterer sig til ejendommen Klausdalsbrovej 601 blev i forbindelse med en indgået salgsaftale udskildt som datterselskab ved navn "Ejendomsselskabet Circle A/S" (38258745) pr. 15.12.2016. Tryg Ejendomme A/S havde en ejerandel på 100 % af aktiekapitalen i Ejendomsselskabet Circle A/S på ingåelsestidspunktet. I forbindelse med apportindskuddet indtrådte selskabet i de af den overtagne virksomhed indgåede kontrakter og forpligtelser.

Som følge af den indgåede salgsaftale havde Tryg ejendomme ikke kontrol over datterselskabet "Ejendomsselskabet Circle A/S" pr. 31/12 16, og selskabet er anset som solgt rengskabsmæssigt. Værdien af ejendommen er i henhold til den indgåede kontrakt indregnet under aktivposten "Andre tilgodehavender".

## Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje udgøres ultimo 2016 af 20 ejendomme fordelt med 11 kontorejendomme, 3 forretningsejendomme, 5 beboelsesejendomme og 1 sommerhus. De tre investeringsejendomme, der er indgået salgsaftale med, indgår som en del af de 20 ejendomme. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2016 98.222 m<sup>2</sup> (164.757 m<sup>2</sup> ultimo 2015). Nedgangen skyldes især at ejendommen på klausdalsbrovej 601 indgik med 66.129 kvadratmeter i 2015 og den var ikke en del af det samlede areal i 2016 pga. den indgåede salgsaftale for Circle A/S.

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.

## Opskrivning af investeringsejendomme

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. De tre ejendomme der er indgået salgsaftaler med er Bredgade 40-42, Kbh K., Kongens Nytorv 6, Kbh K samt Bredgade 45, Kbh K. Værdiansættelsen af disse ejendomme har taget udgangspunkt i de aftalte salgspriser med tredjeparter.

## Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S

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

## Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 93,7% (93,5% i 2015). Af selskabets 20 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen var 11 ejendomme fuldt udlejet i 2016. Ejendomme på Vibevej, Telefonvej, Skanderborgvej 234 samt Torvet 1 havde en stigning i udlejningsprocent mens de mindre ejendomme på Brovejen 21 samt Allehelgensgade 13 oplevede en tilbagegang i udlejningsprocent. De øvrige ejendomme havde omtrent den samme udlejningsprocent som var tilfældet i 2015. Der er fortsat fokus på at forbedre udlejningsprocenten for især Vibevej 20, Telefonvej samt de tre mindre ejendomme hvor udlejningsprocenten lå under 100 i 2016.

Den samlede lejeindtægt udgjorde for året 174,0 mio. DKK (175,7 mio. DKK i 2015). 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 15.

## Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 615,6 DKK mio. (150,4 mio. DKK i 2015). Årets resultat var især påvirket af udviklingen i realiserede og urealiserede gevinster og tab, der udgjorde 467,8 mio. DKK mod 5 mio. DKK i 2015. Størstedelen af opskrivningsgevinsten kommer fra værdiansættelsen med udgangspunkt i den aftalte salgspris for "Ejendomsselskabet Circle A/S" samt de tre frasolgte investeringejendomme.

Skat udgjorde en udgift på 138,5 mio. DKK i 2016 (en indtægt på 105,4 mio. DKK i 2015), hvilket er påvirket af det positive resultat af primær drift. Årets resultat efter skat udgjorde 490,4 mio. DKK (295,9 mio. DKK i 2015). Egenkapitalforrentningen udgjorde for 2016 17,3% (13,8% i 2015).

Selskabets balance udgjorde ultimo 2016 3.100,6 mio. DKK (2.813,8 mio. DKK i 2015), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2016 2.931,6 mio. DKK (2.731,2 mio. DKK i 2015) svarende til en soliditetsgrad på 94,5% (97,1% i 2015).

Ejendomsporteføljen udgjorde ultimo 2016 1.937,7 mio. DKK (2.220,9 mio. DKK i 2015). Kapitalandele i associerede virksomheder er værdiansat til 218,0 mio. DKK (214,8 mio. DKK i 2015).

## Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets overskud på 490,4 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor der foreslås udbetaling af udbytte på i alt 800 mio. DKK.

## 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](http://www.tryghedsgruppen.dk) & [www.tryg.com](http://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 7,3%.

Usikkerheden i værdiansættelsen knytter sig til afkastkrav og cashflow. Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme er beskrevet nærmere i note 6.

## Selskabets ledelse

Bestyrelsen består af Mads Hørberg (formand), Anders Rolskov-Eriksen samt Pål Rosendahl. Pål Rosendahl er direktør i Tryg Ejendomme A/S.

## Øvrige forhold

Ejendommen Klausdalsbrovej 601 (Ejendomsselskabet Circle A/S) har været administreret af Tryg Forsikring A/S.

Selskabets øvrige 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

Som følge af afhændelsen af Ejendomsselskabet Circle A/S og tre investeringsejendomme forventes det af selskabets indtjening før evt. værdiregulering vil ligge på et lavere niveau i 2017 sammenlignet med 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 beboelsesejendomme 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

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger & Nøgletal 2015”. For beregning af nøgletal henvises til ”Ordlister” bagerst i årsrapporten.

## Hoved- og nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Hovedtal (Mio. DKK)</b>					
Lejeindtægt	174,0	175,7	100,6	235,0	109,4
Resultat af finansielle poster	0,1	0,0	-0,1	5,4	10,6
Resultat af primær drift	615,6	150,4	-17,7	124,1	-272,6
<b>Årets resultat</b>	<b>490,4</b>	<b>295,9</b>	<b>-29,9</b>	<b>83,2</b>	<b>-307,2</b>
Ejendomme	1.937,7	2.220,9	1.224,9	1.517,8	1.607,2
Aktiver i alt	3.100,6	2.813,8	1.643,4	1.703,6	1.617,5
Egenkapital i alt	2.931,6	2.731,2	1.558,9	1.588,8	1.505,6
<b>Nøgletal (procent)</b>					
Ejendommenes afkast	34,8 %	9,1 %	-1,3 %	8,3 %	-14,0 %
Egenkapitalforrentning	17,3 %	13,8 %	-1,9 %	5,4 %	-17,5 %
Soliditetsgrad	94,5 %	97,1 %	94,9 %	93,3 %	93,1 %
Udlejningsprocent	93,7 %	93,5 %	91,6 %	94,6 %	93,5 %

# 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.

## 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.

Beløbene i noterne er alle vist i millioner kroner, medmindre andet er angivet.

## 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.

### **Grunde og bygninger**

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.

### **Kontrol med datterselskab**

Der foretages løbene en vurdering af selskabets kontrol med datterselskaber. Når det er fastlagt at selskabet ikke har kontrol over datterselskabet foretages en vurdering af indregningen og klassifikation.

### **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 2015”.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....	1	174.000.000	175.700.000
Ejendomsomkostninger .....	2	-26.200.000	-30.300.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	3	467.800.000	5.000.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>615.600.000</b>	<b>150.400.000</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>615.600.000</b>	<b>150.400.000</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		13.200.000	40.100.000
Andre finansielle indtægter .....	4	100.000	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>628.900.000</b>	<b>190.500.000</b>
Skat af årets resultat .....	5	-138.500.000	105.400.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>490.400.000</b>	<b>295.900.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		800.000.000	290.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		13.200.000	40.100.000
Overført resultat .....		-322.800.000	-34.200.000
<b>I alt .....</b>		<b>490.400.000</b>	<b>295.900.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		1.937.700.000	2.219.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		0	1.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>1.937.700.000</b>	<b>2.220.900.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		218.000.000	214.800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>218.000.000</b>	<b>214.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.155.700.000</b>	<b>2.435.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		132.900.000	314.500.000
Andre tilgodehavender .....		798.800.000	63.500.000
Periodeafgrænsningsposter .....		13.200.000	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>944.900.000</b>	<b>378.000.000</b>
Likvide beholdninger .....			100.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>944.900.000</b>	<b>378.100.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.100.600.000</b>	<b>2.813.800.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.100	1.000.100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		16.800.000	13.600.000
Overført resultat .....		2.113.799.900	2.426.599.900
Forslag til udbytte .....		800.000.000	290.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.931.600.000</b>	<b>2.731.200.000</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	8	49.600.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>49.600.000</b>	
Skyldig selskabsskat .....		61.500.000	31.600.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		17.400.000	11.800.000
Deposita .....		40.500.000	39.200.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>119.400.000</b>	<b>82.600.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>119.400.000</b>	<b>82.600.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.100.600.000</b>	<b>2.813.800.000</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.100	13.600.000	2.716.600.000		2.731.200.100
Udbytte .....			-800.000.000	800.000.000	0
Betalt udbytte .....			-290.000.000		-290.000.000
Årets resultat .....			490.400.000		490.400.000
Resultat i associerede virksomheder .....		13.200.000	-13.200.000		0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder .....		-10.000.000	9.999.900		-100
Egenkapital, ultimo .....	1.000.100	16.800.000	2.113.799.900	800.000.000	2.931.600.000



# Noter

## 1. Nettoomsætning

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Indtægter af investeringsejendomme</b>		
Leje	101.400.000	97.900.000
Leje fra Tryg Forsikring A/S	72.600.000	77.800.000
	<u>174.000.000</u>	<u>175.700.000</u>

## 2. Ejendomsomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		
Skatter og afgifter mv.	-10.000.000	-10.700.000
Forsikringer	-1.000.000	-1.100.000
Omkostninger i forbindelse med ombygning	-1.100.000	100.000
Administration	-7.100.000	-7.000.000
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	3.300.000	5.300.000
Vedligeholdelse og øvrige	-10.300.000	-16.900.000
	<u>-26.200.000</u>	<u>-30.300.000</u>

## 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Værdiregulering</b>		
Værdiregulering grunde og bygninger	467.800.000	5.000.000
	<u>467.800.000</u>	<u>5.000.000</u>

## 4. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Finansielle poster</b>		
Renter, øvrige	100.000	0
	<u>100.000</u>	<u>0</u>

**5. Skat af årets resultat**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-138.300.000	-44.800.000
Primo regulering	8.200.000	0
Andre permanente differencer	8.700.000	7.400.000
Ændring af skatteaktiv	-16.800.000	142.800.000
	<u>-138.200.000</u>	<u>105.400.000</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.534.100.000	1.836.000.000
Tilgang	16.800.000	698.100.000
Afgang	-1.345.900.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.205.000.000</b>	<b>2.534.100.000</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	-315.100.000	-620.800.000
Årets tilgang	0	300.700.000
Årets afgang	580.000.000	-3.200.000
Årets værdiregulering	467.800.000	8.200.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>732.700.000</b>	<b>-315.100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.937.700.000</b>	<b>2.219.000.000</b>
<i>Regulering på resultatopgørelsen for de tre frasolgte ejendomme fremgår af note 10.</i>		
<i>Ved fastsættelsen af ejendommenes markedsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:</i>		
	2016 (gnm. %)	2015 (Gnm. %)
<b>Forretningsejendomme</b>	<b>7,3</b>	<b>7,3</b>
<b>Kontorejendomme ekskl. Klausdalsbrovej 601</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>
<b>Klausdalsbrovej 601</b>	<b>-</b>	<b>6,8</b>
<b>Boligejendomme</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>Alle ejendomme</b>	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>
<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>		
<i>Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme:</i>		
<b>Afkastningskrav ned med 0,25%:</b>	<b>2016</b>	
	<b>DKK 41 mio.</b>	
<b>Afkastningskrav op med 0,25%:</b>	<b>DKK -36 mio.</b>	
<b>Nettoleje ned med 3%:</b>	<b>DKK -26 mio</b>	
<b>Udlejningspct. ned med 3%:</b>	<b>DKK -7 mio</b>	

## 7. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	201.200.000	201.200.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>201.200.000</b>	<b>201.200.000</b>
<b>Opskrivning til indre værdi</b>		
Saldo 1. januar	13.600.000	8.600.000
Modtaget udbytte	-10.000.000	-35.100.000
Årets resultat	13.200.000	40.100.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>16.800.000</b>	<b>13.600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>218.000.000</b>	<b>214.800.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn (EK og Årets resultat i mio. DKK)	Ejerandel Egenkapital		Årets resultat
	2016/2015	2016/2015	2016/2015
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006	25%/25%	53/150	872/859
Komplementarselskabet af 1. marts 2006	50%/50%	00/00	0/0

**8. Hensættelse til udskudt skat**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Udskudte skatteforpligtelser</b>		
Udskudt skat, primo	0	65.400.000
Tilførsel af aktiver, primo	0	73.700.000
Ændring ført over resultatopgørelsen	-66.400.000	11.200.000
Ændring af værdiansættelse af skatteaktiver	16.800.000	-150.300.000
<b>Udskudt skat, ultimo</b>	<b>-49.600.000</b>	<b>0</b>

## 9. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Ejendomsfortegnelse	Udlejningsprocent %	Areal m <sup>2</sup>	Bogført værdi mio. kr.
Banegårdspladsen 6-10, Århus C.	100	5.693	129,5
Bredgade 47-49, Kbh K.	92,3	2.156	39,5
Bredgade 51, Kbh K.	100	1.251	22,5
Brovejen 21, Maribo	77,6	642	3,3
Krøyers Gård 25-51, Nakskov	80,9	1.206	4,6
Haslevej 3-15, Åbyhøj	100	3.646	70,7
Nørregade 18-24, Køge	94,9	4.669	71,9
Torvet 1, Hillerød	100	1.091	15,3
Allehelgensgade 13, Roskilde	74,6	826	7,3
Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby	94	7.317	68,0
Odinsvej 9-19, Glostrup	71,9	8.605	79,1
Skanderborgvej 232, Viby J	100	3.861	37,2
Skanderborgvej 234, Viby J	100	4.014	38,6
Tagsenvej 86/Hermodsgade 2-6 og 8, Kbh N.	100	16.049	238,6
Telefonvej, Søborg	92,3	6.035	42,3
Vibevej 20, Kbh NV	77,3	8.456	58,8
Lonesvej 28, Hjørring	100	0	0,5
 Frasolgte ejendomme:			
Klausdalsbrovej 601 a)	100	-	0
 Bredgade 40-42, Kbh K. b)	100	11.826	499,5
Kongens Nytorv 6, Kbh K. b)	100	6.036	362,5
Bredgade 45, Kbh K. b)	100	4.843	150,0
<b>I alt</b>		<b>98.222</b>	<b>1.937,7</b>
<b>A) a) Salgsaftale blev indgået for datterselskabet Ejendomsselskabet Circle A/S (Klausdalsbrovej 601) pr. 15/12 16. Tilgodehavenet ved salget af datterselskabet Circle A/S er indregnet under "andre tilgodehavender"</b>			
<b>b) Ultimo 2016 var der indgået salgsaftaler for tre investeringsejendomme. De opgjorte ejendomsværdier er indregnet under aktivposten "Grunde og bygninger".</b>			

## 10. Oplysning om ophørende aktiviteter

Tryg ejendomme har i 2016 indgået salgsaftale vedr. Ejendommen klausdalsbrovej 601 samt tre øvrige investeringsejendomme. Indregningen i 2016 er som følger:

	Klausdalsbrovej 601 a)	3 inv. E b)
	mio. kr.	mio. kr.
Saldo 1. januar	718,0	597,0
Værdiregulering i resultatopgørelsen	41,0	415,0
Tilgang i året	10,0	0
	<b>769,0</b>	<b>1.012</b>
a) Tilgodehavenet ved salget af datterselskabet Circle A/S er indregnet under "andre tilgodehavender"		
b) Bredgade 40-42, Kbh K., Kongens Nytorv 6, Kbh K. samt Bredgade 45, Kbh K.		

## 11. 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 29,8 mio. Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S

## 12. 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.