

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/03/2016

Bettina Drejer
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	13
-------------------------	----

Balance	14
---------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tryg Ejendomme A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup
	CVR-nr: 31369878 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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 09/03/2016

Direktion

Pål Rosendahl

Bestyrelse

Mads Hørberg

Anders Rolskov-Eriksen

Pål Rosendahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tryg Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 09/03/2016

Jens Ringbæk
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Lone Møller Olsen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

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

Fusion

I 2015 er selskaberne Ejendomsselskabet af 8. maj 2008 A/S og selskabet Tryg Ejendomme fusioneret. Det fortsættende selskab er Ejendomsselskabet af 8. maj 2008 A/S, der samtidig tager navneforandring til Tryg Ejendomme A/S.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse med sammenlægningsmetoden.

Kapitalforhøjelse

Selskabets aktiekapital er forhøjet i 2015 med DKK 100 fra DKK 1.000.000 til DKK 1.000.100.

Selskabets aktiekapital udgør 1.000.100 DKK fordelt på aktier á 100,00 DKK eller multipla heraf nominelt i alt DKK 100 aktier (1 aktie) til kurs 876.431.275 pr. aktie á nominelt DKK 100.

Kapitalforhøjelsen sker ved overdragelse af ejendomme til en værdi af 876.431.275 DKK uden kontant vederlæggelse af nogen art.

Kapitalforhøjelsen er indregnet i balancen i 2015 som en tilgang, hvorfor sammenligningstallene ikke er korrigeret herfor.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje udgøres ultimo 2015 af 21 ejendomme fordelt med 12 kontorejendomme, 3 forretningsejendomme, 5 beboelsesejendomme og 1 sommerhus. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2015 164.757 m² (165.304 m² ultimo 2014).

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.

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

Ejendomsporteføljen er specificeret i note 14.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 93,5% (91,6% i 2014). Af selskabets 21 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen er 12 ejendomme fuldt udlejet. Der er kun mindre bevægelser i udlejningen med undtagelse af positiv udvikling for Skanderborgvej i Århus.

Den samlede lejeindtægt udgjorde for året 175,7 mio. DKK (100,6 mio. DKK i 2014).

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

Årets resultat

Resultat af primær drift udgør i alt 150,4 DKK mio. (-17,7 mio. DKK i 2014). Årets resultat er påvirket af en stigning i lejeindtægten til 175,7 mio. DKK (100,6 mio. DKK i 2014). Udviklingen i nettoresultatet på

ejendommene kan primært henføres til årets tilgang af ejendomme i selskabet samt nedskrivning foretaget i 2014 på 109,1 mio. DKK.

Skat udgør en indtægt på 105,4 mio. DKK i 2015, hvilket er påvirket af ændring i skøn af udskudt skatteaktiver. Skat af årets resultat udgør 44,8 mio. DKK (1,6 mio. DKK i 2014)

Årets resultat efter skat udgør 295,9 mio. DKK (-29,9 mio. DKK i 2014).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2015 13,8% (-1,9% i 2014).

Selskabets balance udgør ved ultimo 2015 2.813,8 mio. DKK (1.643,4 mio. DKK i 2014), og egenkapitalen udgør ultimo 2015 2.731,2 mio. DKK (1.558,9 mio. DKK i 2014) svarende til en soliditetsgrad på 97,1% (94,9% i 2014).

Ejendomsporteføljen udgør ultimo 2015 2.220,9 mio. DKK (1.224,9 mio. DKK i 2014). Kapitalandele i associerede virksomheder er værdiansat til 214,8 mio. DKK (209,8 mio. DKK i 2014).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets overskud på 295,9 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor der foreslåes udbetaling af udbytte på i alt 290 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 2014) 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 5,97% til 7,25%.

For ejendommen Klausdalsbrovej 601 udgør afkastkravet i 2015 6,75 % (6,75% i 2014).

Selskabets ledelse

Bestyrelsen består af Mads Hørberg, som tiltrådte som formand ved generalforsamlingen 2. januar 2014, Anders Rolskov-Eriksen og Pål Rosendahl.

Pål Rosendahl er pr. 1. januar 2011 tiltrådt som direktør i Tryg Ejendomme A/S.

Øvrige forhold

Ejendommen Klausdalsbrovej 601 administreres 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

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 erhvervsejendomme og eventuelt salg af ejendomme fra den eksisterende beholdning.

Selskabets indtjening før eventuel værdiregulering af ejendommen forventes for de nærmeste år at ligge på samme niveau som for 2015. Udviklingen i udlejningssituationen for ejendommene – fortsat særlig på Skanderborgvej - vil være afgørende for det fremtidige resultat.

Værdien af porteføljen i Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S er øget betydeligt i 2015. Tryg Ejendomme A/S ejer 25% ved udgangen af 2015.

Hoved- og nøgletal

	2011	2012	2013	2014	2015
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hoved- og nøgletal					
Lejeindtægt	108,4	109,4	235,0	100,6	175,7
Resultat af finansielle poster	12,7	10,6	5,4	-0,1	0,0
Resultat af primær drift	69,2	-272,6	124,1	-17,7	150,4
Årets resultat	51,9	-307,2	83,2	-29,9	295,9
Ejendomme	2.007,1	1.607,2	1.517,8	1.224,9	2.220,9
Aktiver i alt	2.089,0	1.617,5	1.703,6	1.643,4	2.813,8
Egenkapital	2.012,7	1.505,6	1.588,8	1.558,9	2.731,2
Ejendommens afkast	7,1	-14,0	8,3	-1,3	9,1
Egenkapitalforrentning	2,6	-17,5	5,4	-1,9	13,8
Soliditetsgrad	96,3	93,1	93,3	94,9	97,1
Udlejningsprocent	95,3	93,5	94,6	91,6	93,5

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med ”Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (Mellemstor virksomhed)”.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

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 §78 a.

I 2015 er selskaberne Ejendomsselskabet af 8. maj 2008 A/S og selskabet Tryg Ejendomme fusioneret. Det fortsættende selskab er Ejendomsselskabet af 8. maj 2008 A/S, der samtidig tager navneforandring til Tryg Ejendomme A/S.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse med sammenlægningsmetoden.

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 ejendommens lejeindtægter, som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med Tryg Forsikring A/S.

”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.

Realiserede gevinster/tab 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.

Dagsværdien for ejendommen Klausdalsbrovej 601 er opgjort ved brug af DCF-metoden. Værdierne fremkommer som nutidsværdien af de forventede fremtidige betalinger, som ejendommens besiddelse medfører. De fremtidige betalinger fastsættes som de estimerede betalinger i en planlægningsperiode samt en terminalværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Aktiver under opførsel

I forbindelse med ombygningen af ejendommene indregnes aktiverbare omkostninger til kostpris under materielle aktiver. Ved projektets færdiggørelse reklassificeres aktiverne fra aktiver under opførsel til grunde og bygninger.

Test af grunde og bygninger

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen testes minimum én gang årligt for værdiforringelse i den pengestrømsfrembringende enhed, aktivet tilhører, og nedskrives til genindvindingsværdien over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien opgøres som hovedregel som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den aktivitet aktivet tilhører.

Tilgodehavender

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

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 sattesatser, 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	175.700.000	100.600.000
Ejendomsomkostninger	2	-30.300.000	-8.100.000
Administrationsomkostninger			-1.100.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	5.000.000	-109.100.000
Bruttoresultat		150.400.000	-17.700.000
Resultat af ordinær primær drift		150.400.000	-17.700.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		40.100.000	12.500.000
Andre finansielle indtægter	4		-100.000
Ordinært resultat før skat		190.500.000	-5.400.000
Skat af årets resultat	5	105.400.000	-24.500.000
Årets resultat		295.900.000	-29.900.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		290.000.000	34.400.000
Overført resultat		5.900.000	-64.300.000
I alt		295.900.000	-29.900.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		2.219.000.000	1.215.200.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.900.000	9.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	2.220.900.000	1.224.900.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		214.800.000	209.800.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	214.800.000	209.800.000
Anlægsaktiver i alt		2.435.700.000	1.434.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		314.500.000	206.300.000
Tilgodehavende skat			900.000
Andre tilgodehavender		63.500.000	
Tilgodehavender i alt		378.000.000	207.200.000
Likvide beholdninger		100.000	1.500.000
Omsætningsaktiver i alt		378.100.000	208.700.000
Aktiver i alt		2.813.800.000	1.643.400.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.440.200.000	1.523.500.000
Forslag til udbytte		290.000.000	34.400.000
Egenkapital i alt	8	2.731.200.000	1.558.900.000
Hensættelse til udskudt skat	9		65.400.000
Skyldig selskabsskat		31.600.000	900.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.800.000	2.900.000
Periodeafgrænsningsposter			200.000
Deposita		39.200.000	15.100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		82.600.000	19.100.000
Gældsforpligtelser i alt		82.600.000	19.100.000
Passiver i alt		2.813.800.000	1.643.400.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Indtægter af investeringsejendomme		
Leje	97.900.000	31.400.000
Leje fra Tryg Forsikring A/S	77.800.000	69.200.000
	<u>175.700.000</u>	<u>100.600.000</u>

2. Ejendomsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Drift af investeringsejendomme		
Skatter og afgifter mv.	-10.700.000	-3.400.000
Forsikringer	.1.100.000	400.000
Omkostninger i forbindelse med ombygning	100.000	-1.100.000
Administration	-7.000.000	-2.200.000
Omkostnings refusion via fællesregnskab	5.300.000	3.500.000
Vedligeholdelse og øvrige	-16.900.000	-4.500.000
	<u>-30.300.000</u>	<u>-8.100.000</u>

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revision udgør 0,1 mio. DKK (0,1 mio. DKK i 2014)
Der er herudover afholdt udgifter til koncernens interne revision.

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Realiserede og urealiserede gevinster og tab		
Grunde og bygninger	5.000.000	-109.100.000
<i>Der er fordelt på følgende poster i regnskabet:</i>		
Realiserede gevinster og tab på investeringsaktiver (netto)	7.700.000	0
Urealiserede gevinster og tab (netto)	-2.700.000	-109.100.000
	<u>5.000.000</u>	<u>-109.100.000</u>

4. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle poster		
Renter, øvrige	0	-100.000
	<u>0</u>	<u>-100.000</u>

5. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Skat		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-44.800.000	1.600.000
Ændring i værdiansættelse af skatteaktiv	150.200.000	-27.100.000
Skat af ikke skattepligtige indtægter og omkostninger	0	1.000.000
	<u>105.400.000</u>	<u>-24.500.000</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
Grunde og bygninger		
<i>Kostpris</i>		
Saldo 1. januar	1.836.000.000	1.832.100.000
Årets tilgang	698.100.000	3.900.000
Saldo 31. december	2.534.100.000	1.836.000.000
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	-620.800.000	-511.700.000
Årets tilgang	300.700.000	0
Årets afgang	-3.200.000	0
Årets værdiregulering	8.200.000	-109.100.000
Saldo 31. december	-315.100.000	-620.800.000
Bogført værdi 31. december	2.219.000.000	1.215.200.000

Grunde og bygninger

Ved fastsættelse af ejendommenes markedsværdi er anvendt følgende afkastprocenter:

	2015	2014
Forretningsejendomme		
Kontoejendomme ekskl. Klausdalsbrovej 601	7,3	7,3
Klausdalsbrovej 601	6,5	6,6
Boligejendomme	6,8	6,8
Alle ejendomme	6,0	6,0
	6,5	6,6

Aktiver under opførelse

Kostpris

Saldo 1. januar		
Årets tilgang	61.500.000	52.000.000
Årets afgang	1.900.000	9.500.000
Saldo 31. december	-9.700.000	0
	53.700.000	61.500.000

Af- og nedskrivninger

Saldo 1. januar	-51.800.000	-51.800.000
Saldo 31. december	-51.800.000	-51.800.000

Balance til bogført værdi pr. 31. december	1.900.000	9.700.000
--	-----------	-----------

7. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
<hr/>		
Kapitalandele i associerede selskaber		
<i>Kostpris</i>		
Saldo 1. januar	201.200.000	201.200.000
Saldo 31. december	201.200.000	201.200.000
 <i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	8.600.000	-3.900.000
Modtaget udbytte årets resultat	-35.100.000	0
Årets resultat	40.100.000	12.500.000
Saldo 31. december	13.600.000	8.600.000
Bogført værdi 31. december	214.800.000	209.800.000

<i>Navn og hjemsted</i>	Ejerandel i p%	Ejerandel i %
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006	25,0	30,0
Komplementarselskabet af 1. marts 2006	50,0	50,0
	Årets resultat	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006	150.000.000	36.100.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006	0	0
	Egenkapital	Egenkapital
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006	859.000.000	696.500.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006	0	0

8. Egenkapital i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
Egenkapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Saldo 1. januar	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	100	
Saldo 31. december	1.000.100	1.000.000
Aktiekapitalen er opdelt i aktier á DKK 100 eller multipla heraf. Selskabets aktiekapital er i 2015 forhøjet med DKK 100,00		
<i>Overført overskud</i>		
Saldo 1. januar	1.557.900.000	1.587.800.000
Apportindskud	876.400.000	0
Udbytte	290.000.000	34.400.000
Overført jf. overskudsdisponeringen	5.900.000	-64.300.000
Saldo 31. december	2.730.200.000	1.557.900.000
Egenkapital i alt	2.731.200.000	1.558.900.000

9. Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	kr.	kr.
Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skat, primo	65.400.000	64.000.000
Tilførsel af aktiver, primo	73.700.000	0
Ændring ført over resultatopgørelsen	11.200.000	29.400.000
Ændring af værdiansættelse af skatteaktiver	-150.300.000	-28.000.000
Udskudt skat, ultimo	0	65.400.000

10. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

	Udlejnings- procent	Areal m2	Bogført værdi kr.
Ejendomsfortegnelse			
Klausdalsbrovej 601 (K)	100,00	66.129	718.300.000
Bredgade 40-42 Kbh. K. (K)	100,00	11.826	317.800.000
Tagensvej 86/Hermodsgade 2-6 og 8, Kbh N. (K)	100,00	16.049	237.500.000
Kongens Nytorv 6, Kbh. K. (K)	100,00	6.036	189.200.000
Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby (K)	86,72	7.578	66.400.000
Bredgade 45, Kbh. K. (K)	100,00	4.843	90.400.000
Vibevej 20, Kbh. NV (K)	52,24	8.456	57.900.000
Telefonvej, Søborg (K)	72,53	6.035	38.700.000
Odinsvej 9-19, Glostrup (K)	70,21	8.605	79.100.000
Banegårdspladsen 6-10, Århus C. (B)	100,00	5.693	125.700.000
Nørregade 18-24, Køge (F)	96,49	4.669	69.900.000
Haslevej 3-15, Åbyhøj (F)	100,00	3.646	69.200.000
Skanderborgvej 234, Viby J (K)	82,59	4.014	35.000.000
Skanderborgvej 232, Viby J (K)	100,00	3.861	30.600.000
Bredgade 47-49, Kbh K. (B)	92,30	2.156	39.500.000
Bredgade 51, Kbh. K. (B)	100,00	1.251	22.500.000
Torvet 1, Hillerød (F)	87,17	1.091	15.200.000
Krøyers Gård 25-51, nakskov (B)	77,79	1.351	4.900.000
Brovejen 21, Maribo (B)	100,00	642	3.300.000
Allehelgensgade 13, Roskilde (K)	100,00	826	7.400.000
Lonesvej 28, Hjørring	100,00	0	500.000
		164.757	2.219.000.000

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 årligt over 10 år.

Momsforpligtelsen udgør total DKK 42,6 mio.

Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S.

12. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Tryg Ejendomme A/S kontrolleres af Tryg Forsikring A/S,

Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup, som ejer 100% af aktierne og har bestemmende indflydelse.