

# Årsrapport for 2018

1. Januar 2018 - 31. december 2018

## Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13. marts 2019



---

Bettina Drejer Clausen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14
Ordliste	18

## Selskabsoplysninger

### Bestyrelse

Mads Hørberg, formand  
Kenneth Lillelund Winther  
Pål Rosendahl

### Direktion

Pål Rosendahl

### Intern revision

Revisionschef, Jens Galsgaard

### Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
DK-2300 København S  
CVR 33963556  
P-enhed: 1017192430

### Bankforbindelse

Nordea Bank  
Strandgade 3  
DK-0900 København C.

### Adresse

Tryg Ejendomme A/S  
Klausdalsbrovej 601  
DK-2750 Ballerup

### Ejerforhold

Tryg Ejendomme indgår i Tryg Forsikring-koncernen, og aktiekapitalen på 1 mio. DKK ejes 100 procent af Tryg Forsikring A/S, Ballerup  
[www.tryg.dk](http://www.tryg.dk)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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 12. marts 2019

### Direktion



Pål Rosendahl

### Bestyrelse



Mads Hørberg  
Formand



Pål Rosendahl



Kenneth Lillifund Winther

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Tryg Ejendomme A/S

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Ballerup, den 12. marts 2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jens Ringbæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27735

  
Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29421

## Ledelsesberetning

### Generelt

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Tryg Ejendomme A/S har i 2018 afhændet to ejendomme. Salgene har påvirket selskabets aktivitetsniveau og lejeindtægter i nedadgående retning. Avance fra salg samt dagsværdiregulering af den resterende portefølje er medvirkende årsag til det positive resultat på 180 mio. kr. før skat.

### Investerings ejendomme

Selskabets ejendomsportefølje udgøres ultimo 2018 af 15 ejendomme fordelt med 7 kontorejendomme, 2 forretningsejendomme og 6 beboelsesejendomme. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2018 62.802 m<sup>2</sup> (2017: 75.410 m<sup>2</sup>). Nedgangen kan henføres til salget af en kontorejendom og en forretningsejendom i 2018.

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 2018 opskrevet investeringsejendomme med 97 mio. DKK (2017: 27 mio. DKK).

### Udlejningsforhold

Den samlede lejeindtægt udgjorde i 2018 62 mio. DKK (2017: 70 mio. DKK). Lejeindtægterne er i 2018 påvirket af salget af to ejendomme.

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 92,6 % (2017: 89,3 %). Af selskabets 15 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen var 10 ejendomme fuldt udlejet i 2018. Ejendommene på Bredegade 47-49, Krøyers Gård 25-51, Allehelgensgade 13 samt Telefonvej havde en stigning i udlejningsprocent, mens ejendommen Brovejen 21 oplevede en tilbagegang i udlejningsprocent. De øvrige ejendomme havde omtrent den samme udlejningsprocent som i 2017. Selskabet har fortsat fokus på at forbedre udlejningsprocenterne 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. Selskabet ejer også 50 % af det tilhørende komplementarselskab.

### Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 148 mio. DKK (2017: 63 mio. DKK). Resultatet er i 2018 påvirket af dagsværdireguleringer på 97 mio. DKK.

Derudover har selskabets andel af af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S givet et afkast på 32 mio. DKK i 2018 (2017: 17 mio DKK).

Årets skat er positivt påvirket af reguleringer vedrørende tidligere år på 2,6 mio. DKK og udgjorde samlet en udgift på 39 mio. DKK i 2018 (2017: 74 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 141 mio. DKK (2017: 4 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2018 8,4 % (2017: 0,1 %).

Selskabets balance udgjorde ultimo 2018 1.345 mio. DKK (2017: 2.276 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2018 1.196 mio. DKK (2017: 2.135 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 88,9 % (2017: 93,8 %). Årets fald i egenkapitalen kan primært henføres til udbetaling af udbytte for 2017 på 1.080 mio. DKK.

Ejendomsporteføljen udgør ultimo 2018 923 mio. DKK (2017: 951 mio. DKK). Kapitalinteresser i associerede virksomheder indgår i balancen med 241 mio. DKK (2017: 225 mio. DKK).

## **Resultatdisponering**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på 141 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor det foreslåes ikke at udbetale udbytte for 2018.

## **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 (2017: 1 mio. DKK) 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 ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, ligger i intervallet 3,0 % til 7,3 %.

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

## **Øvrige forhold**

Administration af selskabets ejendomme varetages af DEAS Asset Management II 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.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har i februar 2019 solgt sine andele på 25 % af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S samt de tilhørende andele på 50 % af Komplementarselskabet af 1. marts 2006. Desuden er selskabet i forhandling om salg af ejendommen Tagensvej/Hermodsgade til den nuværende lejer. Aftalen forventes indgået i 2. kvartal 2019.

Selskabet har i februar 2019 anvendt ejendommene Banegårdspladsen 6-10, Nørregade 18-24, Lundtofttegårdsvej 97, Skanderborgsvej 232, Skanderborgvej 234 og Telefonvej som apportindskud i et nyt selskab, Tryg Real Estate Invest Denmark A/S, som var ejet 100 % af Tryg Ejendomme A/S. Selskabet er afhændet til Tryg Forsikring A/S mod kontant betaling, hvorefter Tryg Forsikring A/S har solgt det til Tryg Real Estate Invest Holding A/S. Dagsværdien af de indskudte ejendomme udgør 513,6 mio. DKK og forskelsværdien mellem de overdragede aktiver og forpligtelser udgør 505 mio. DKK.

Endelig er det planlagt at fusionere Tryg Ejendomme A/S med Alka Ejendomme A/S, med førstnævnte som fortsættende selskab senere i 2019.

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

## **Forventninger**

Som følge af den lavere ejendomsportefølje i 2019 forventes et væsentligt lavere aktivitetsniveau. Selskabet forventer derfor et lavere resultatet for 2019 end tilfædet var for 2018.

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau i den resterende portefølje. 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. Fremadrettet vil fokus være på at afvikle porteføljen, når forholdene tillader dette.

## **Det underrepræsenterede køn**

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

## **Samfundsansvar**

For 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>.

## Hoved- og nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal (Mio. DKK)</b>					
Lejeindtægt	62,3	69,7	174,0	175,7	100,6
Resultat af finansielle poster	0,0	-2,5	0,1	0,0	-0,1
Resultat af primær drift	148,1	62,9	615,6	150,4	-17,7
<b>Årets resultat</b>	<b>140,7</b>	<b>3,7</b>	<b>490,4</b>	<b>295,9</b>	<b>-29,9</b>
<hr/>					
Ejendomme	922,7	951,0	1.937,7	2.220,9	1.224,9
Aktiver i alt	1.344,6	2.276,4	3.100,6	2.813,8	1.643,4
Egenkapital i alt	1.196,0	2.135,3	2.931,6	2.731,2	1.558,9
<hr/>					
<b>Nøgletal (Procent)</b>					
Ejendommens afkast	17,2%	4,5%	34,8%	9,1%	-1,3%
Egenkapitalforrentning	8,4%	0,1%	17,3%	13,8%	-1,9%
Soliditetsgrad	88,9%	93,8%	94,5%	97,1%	94,9%
Udlejningsprocent	93,0%	89,3%	93,7%	93,5%	91,6%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

### Ejendommens afkast efter værdiregulering:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{(\text{ejendomsværdi primo} + \text{ejendomsværdi ultimo} - \text{resultat af primær drift})/2}$$

### Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

### Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

### Udlejningsprocent:

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med "årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (Mellemstor virksomhed)".

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 fra 2017.

### 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 ejendommens 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 af kapitalinteresser vedrører indregning af den associerede virksomhed, 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**

### **Kapitalinteresser**

Associerede virksomheder er kapitalinteresser og defineret ved, at selskabet har en væsentlig indflydelse på men ikke kontrollerer, og hvor selskabet generelt har en ejerandel på mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne. Kapitalinteresser måles efter indre værdis metode, således at den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene udgør selskabets forholdsmæssige andel af virksomhedernes nettoaktiver.

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

Kapitalinteresser 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 kapitalinteresser overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode 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 gældsmetode 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 Finansforeningens anbefalinger.

# Resultatopgørelse

DKK		2018	2017
Note			
1	Nettoomsætning	62.265.000	69.714.000
2	Ejendomsomkostninger	-17.008.000	-33.842.000
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	102.823.000	27.061.000
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>148.080.000</b>	<b>62.933.000</b>
	<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>148.080.000</b>	<b>62.933.000</b>
	Indtægter af kapitalinteresser	31.523.000	16.868.000
	Andre finansielle indtægter	-10.000	0
	Andre finansielle omkostninger	0	-2.493.000
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>179.593.000</b>	<b>77.308.000</b>
3	Skat	-38.925.000	-73.589.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>140.668.000</b>	<b>3.719.000</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.080.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.523.000	6.850.000
	Overført resultat	124.145.000	-1.083.131.000
	<b>I alt</b>	<b>140.668.000</b>	<b>3.719.000</b>

# Balance

DKK		2018	2017
Note			
	<b>Aktiver</b>		
	Investeringsejendomme	922.737.000	950.967.000
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>922.737.000</b>	<b>950.967.000</b>
	Kapitalinteresser	241.373.000	224.850.000
<b>5</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>241.373.000</b>	<b>224.850.000</b>
	<b>Anlægsaktiver, i alt</b>	<b>1.164.110.000</b>	<b>1.175.817.000</b>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	55.100.000	1.081.215.000
	Tilgodehavende skat	34.627.000	15.710.000
	Andre tilgodehavender	90.593.000	3.664.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>180.320.000</b>	<b>1.100.589.000</b>
	Likvide beholdninger	122.000	21.000
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>180.442.000</b>	<b>1.100.610.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.344.552.000</b>	<b>2.276.427.000</b>
	<b>Passiver</b>		
	Registreret kapital mv.	1.000.100	1.000.100
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	40.173.000	23.650.000
	Overført overskud	1.154.814.900	1.030.668.900
	Forslag til udbytte	0	1.080.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.195.988.000</b>	<b>2.135.319.000</b>
<b>6</b>	Hensættelse til udskudt skat	112.931.000	101.469.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>112.931.000</b>	<b>101.469.000</b>
	Skyldig selskabsskat	0	0
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10.680.000	12.611.000
	Deposita og forudbetalt leje	24.953.000	27.028.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.633.000</b>	<b>39.639.000</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.344.552.000</b>	<b>2.276.427.000</b>
<b>7</b>	<b>Ejendomsfortegnelse</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>9</b>	<b>Oplysning om ejerskab</b>		

## Egenkapitaloppgørelse 1. januar 2018 - 31. dec 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Egenkapital primo	1.000.100	23.650.000	1.030.668.900	1.080.000.000	2.135.319.000
Årets resultat		31.523.000	109.145.000	-	140.668.000
Modtaget udbytte fra Ass. Virksomheder		-15.000.000	15.000.000		-
Betalt udbytte				-1.080.000.000	-1.080.000.000
<b>Egenkapital Ultimo</b>	<b>1.000.100</b>	<b>40.173.000</b>	<b>1.154.814.900</b>	<b>-</b>	<b>1.195.988.000</b>



# Noter

DKK

	2018	2017
<b>1 Nettoomsætning</b>		
<b>Indtægter af investeringsejendomme</b>		
Leje	62.265.000	65.844.000
Leje fra Tryg Forsikring A/S	0	3.870.000
	<b>62.265.000</b>	<b>69.714.000</b>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>		
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		
Skatter og afgifter mv.	-4.898.000	-5.650.000
Forsikringer	-692.000	-644.000
Omkostninger i forbindelse med ombygning	-434.000	-866.000
Administration	-4.558.000	-4.853.000
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	1.584.000	2.068.000
Omkostninger i forbindelse med salg af ejendomme	-94.000	-13.127.000
Vedligeholdelse og øvrige	-7.916.000	-10.770.000
	<b>-17.008.000</b>	<b>-33.842.000</b>
<b>3 Skat</b>		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-39.511.000	-17.008.000
Ændring tidligere år	-1.732.000	-11.126.000
Andre permanente differencer	-2.057.000	-3.007.000
Ændring af udskudt skat tidligere år	4.375.000	-42.448.000
	<b>-38.925.000</b>	<b>-73.589.000</b>

# Noter

DKK

	2018	2017
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	829.477.000	1.205.000.000
Tilgang	8.639.000	6.910.000
Afgang	-111.415.000	-382.433.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>726.701.000</b>	<b>829.477.000</b>
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	121.490.000	732.700.000
Årets afgang	-22.840.000	-638.271.000
Årets værdiregulering	97.386.000	27.061.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>196.036.000</b>	<b>121.490.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>922.737.000</b>	<b>950.967.000</b>

## Grunde og bygninger

Ved fastsættelsen af ejendommenes markedsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

	2018	Gennemsnit pct.	2017
Forretningsejendomme	4,7		6,9
Kontorejendomme	7,3		7,0
Boligejendomme	3,0		6,0
Alle ejendomme	5,9		6,8

Tryg Ejendomes værdiansættelse er baseret på afkastkrav ud fra markedsbaseret lejeindtægter og driftomkostninger. De vigtigste faktorer der påvirker værdiansættelsen er afkastkrav, årlig indkomst og udlejningsprocent.

## Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme

Afkastningskrav ned med 0,25%:	<b>35.000.000</b>	<b>46.000.000</b>
Afkastningskrav op med 0,25%:	<b>-32.000.000</b>	<b>-42.000.000</b>
Nettoleje ned med 3%:	<b>-28.000.000</b>	<b>-30.000.000</b>
Udlejningspct. ned med 3%-point	<b>-6.000.000</b>	<b>-6.000.000</b>

## 5 Kapitalinteresser

### Kostpris

Saldo 1. januar	201.200.000	201.200.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>201.200.000</b>	<b>201.200.000</b>

### Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	23.650.000	16.800.000
Modtaget udbytte	-15.000.000	-10.000.000
Årets resultat	31.523.000	16.850.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>40.173.000</b>	<b>23.650.000</b>

<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>241.373.000</b>	<b>224.850.000</b>
-----------------------------------	--------------------	--------------------

### Navn og hjemsted

	Egenkapital	Egenkapital
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S, Glostrup (ejerandel 25%)	965.493.000	899.400.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006 ApS, Glostrup (ejerandel 50%)	158.600	146.700

### Navn og hjemsted

	Resultat	Resultat
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S, Glostrup (ejerandel 25%)	126.093.000	67.400.000
Komplementarselskabet af 1. marts 2006 ApS, Glostrup (ejerandel 50%)	11.900	8.900

# Noter

DKK

	2018	2017
<b>6 Udskudte skatteforpligtelser</b>		
Udskudt skat, primo	-101.469.000	-49.600.000
Årets ændring ført over resultatopgørelsen	-15.837.000	-9.421.000
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	4.375.000	-42.448.000
<b>Udskudt skat, ultimo</b>	<b>-112.931.000</b>	<b>-101.469.000</b>

7 Ejendomsfortegnelse	Udlejningsprocent	Ejendoms-type	Areal	Bogført værdi
Banegårdspladsen 6-10, Århus C.	100,0	B	5.693	183.000.000
Bredgade 47-49, Kbh K.	91,6	B	1.976	34.575.000
Bredgade 51, Kbh K.	100,0	B	1.251	22.468.000
Brovejen 21, Maribo	71,9	B	498	2.762.000
Krøyers Gård 25-51, Nakskov	100,0	B	878	3.600.000
Lonesvej 28, Hjørring	100,0	B	85	504.000
<b>Bolig</b>	<b>97,0</b>		<b>10.381</b>	<b>246.909.000</b>
Nørregade 18-24, Køge	67,2	F	4.669	103.600.000
Torvet 1, Hillerød	100,0	F	1.091	15.533.000
<b>Forretning</b>	<b>73,4</b>		<b>5.760</b>	<b>119.133.000</b>
Allehelgensgade 13, Roskilde	100,0	K	813	10.900.000
Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby	92,2	K	7.317	66.000.000
Odinsvej 9-19, Glostrup	73,8	K	8.623	56.795.000
Skanderborgvej 232, Viby J	100,0	K	3.861	48.000.000
Skanderborgvej 234, Viby J	100,0	K	4.014	51.000.000
Tagensvej 86/Hermodsgade 2-6 og 8,	100,0	K	16.049	262.000.000
Telefonvej, Søborg	100,0	K	5.984	62.000.000
<b>Kontor</b>	<b>93,9</b>		<b>46.661</b>	<b>556.695.000</b>
<b>I alt</b>	<b>92,6</b>		<b>62.802</b>	<b>922.737.000</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Efter momsloven § 43 stk. 1 skal der for investeringsgoder ske en regulering af den fradragberettigede 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 10,9 mio. Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

# Noter

DKK

## 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.

### Koncerninterne transaktioner

	2018	2017
Ubetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	-1.080.000.000	-800.000.000
Serviceydelser	1.267.479	-4.352.900
Mellemværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	-55.099.854	-1.049.215.466

Transaktioner mellem Tryg Ejendomme og Tryg Forsikring A/S sker på markedsmæssige vilkår. Serviceydelser mm. er beregnet på omkostningsdækkende basis.

# Ordliste

## Ejendommenes afkast efter værdiregulering

$$\frac{\text{Res. af primær drift} \times 100}{(\text{ejd. værdi primo} + \text{ejd. værdi ultimo} - \text{res. af primær drift})/2}$$

## Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Året resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

## Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

## Udlejningsprocent

$$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2 \text{ i alt}}$$