

Årsrapport for 2023

1. januar 2023 – 31. december 2023

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. april 2024

Bettina Drejer Clausen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand
Lars Jørgen Christensen
Mikkel Krøyer

Direktion

Lars Jørgen Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Nordea Bank
Strandgade 3
DK-0900 København C

Adresse

Tryg Ejendomme A/S
Klausdalsbrovej 601
DK-2750 Ballerup

Ejerforhold

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

Ledespåtegnng

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

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 30. april 2024

Direktion

Lars Jørgen Christensen

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Mikkel Krøyer

Lars Jørgen Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 30. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Stefan Vastrup
statsautoriseret revisor
mne32126

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har solgt alle ejendomme pr. 1. september 2021. Selskabet forventes afviklet når tilbageværende forpligtelser knyttet til salget af tidligere ejendomme er afviklet.

Selskabet har ingen aktiviteter.

Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 0,4 mio. DKK (2022: -0,7 mio. DKK).

Årets skat udgjorde en samlet udgift på 0,3 mio. DKK i 2023 (2022: en samlet udgift på 0,4 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udgør 1,6 mio. DKK (2022: 1,1 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2023 3,3 % (2022: 1,1 %).

Balance, egenkapital og soliditetsgrad

Selskabets balance udgjorde ultimo 2023 50,7 mio. DKK (2022: 49,1 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2023 50,3 mio. DKK (2022: 48,7 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 99,2 % (2022: 99,1%).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på 1,6 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen.

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 (2022: 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 & www.tryg.com).

Risiko

Som resultat af at alle ejendomme er afhændet er der ingen risiko knyttet til investeringsaktiverne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger

Selskabet forventes afviklet når tilbageværende forpligtelser knyttet til salget af tidligere ejendomme er afviklet.

Det underrepræsenterede køn

For beskrivelser vedrørende det underrepræsenterede køn henvises til Tryg A/S-koncernens årsrapport, som findes på www.tryg.com/da/downloads.

Samfundsansvar

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

Nærmere beskrivelse af CSR-strategi og handlingsplaner findes på Tryg-koncernens hjemmeside:

www.tryg.com

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal (Mio. DKK)					
Lejeindtægt	0,0	0,0	6,9	9,4	29,9
Resultat af finansielle poster	1,5	2,1	1,0	0,0	-0,6
Resultat af primær drift	0,4	-0,7	11,5	-9,7	44,2
Årets resultat	1,6	1,1	12,5	-7,7	36,6
Ejendomme					
Ejendomme	0,0	0,0	0,0	157,8	167,0
Aktiver i alt	50,7	49,1	147,6	182,6	1.340,7
Egenkapital i alt	50,3	48,7	147,6	135,1	1.313,0
Nøgletal (Procent)					
Ejendommenes afkast			15,8%	-5,8%	7,6%
Egenkapitalforrentning	3,3%	1,1%	8,8%	-1,1%	2,7%
Soliditetsgrad	99,2%	99,1%	100,0%	74,0%	97,9%
Udlejningsprocent				80,7%	81,2%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Alka Ejendomme blev fusioneret ind i Tryg Ejendomme A/S pr. 1. januar 2019.

Ejendommenes 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 B".

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2022.

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 "Nettoomsætning" indeholder ejendommenes lejeindtægter, som er fastsat på markedsbaserede vilkår.

"Ejendomsomkostninger" indeholder alle de omkostninger, der er ved at drive ejendommene, herunder vand, varme, el, vedligeholdelse af ejendommene, forsikringer, løn samt andre omkostninger forbundet med forvaltning af materielle aktiver og er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til aftale med Tryg Forsikring A/S.

Finansielle poster indeholder primært renteindtægter samt indtægter fra valutakursreguleringer.

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

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

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.

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

Beregning af nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Resultatopgørelse

DKK			
Note		2023	2022
	Nettoomsætning	0	0
1	Ejendomsomkostninger	411.739	-650.629
	Bruttoresultat	411.739	-650.629
	Resultat af ordinær primær drift	411.739	-650.629
	Andre finansielle indtægter	1.526.934	2.078.473
	Andre finansielle omkostninger	-4.519	-789
	Ordinært resultat før skat	1.934.154	1.427.055
2	Skat	-305.062	-374.139
	Årets resultat	1.629.093	1.052.916
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført resultat	1.629.093	1.052.916
	I alt	1.629.093	1.052.916

Balance

DKK			
Note		2023	2022
	Aktiver		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	50.334.865	48.172.899
	Andre tilgodehavender	18.580	13.785
	Tilgodehavender i alt	50.353.445	48.186.683
	Likvide beholdninger	361.583	907.965
	Omsætningsaktiver i alt	50.715.027	49.094.648
	Aktiver i alt	50.715.027	49.094.648
	Passiver		
	Aktiekapital	1.000.200	1.000.200
	Overført overskud	49.289.037	47.659.944
	Egenkapital i alt	50.289.237	48.660.144
	Skyldig selskabsskat	425.790	434.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	425.790	434.504
	Passiver i alt	50.715.027	49.094.648
3	Eventualforpligtelser		
4	Oplysning om ejerskab		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo	1.000.200	47.659.944	0	48.660.144
Årets resultat		1.629.093	0	1.629.093
Betalt udbytte			0	0
Egenkapital ultimo	1.000.200	49.289.037	0	50.289.237

Noter

DKK

	2023	2022
1 Ejendomsomkostninger		
Drift af investeringsejendomme		
Udgifter samt refusion i forbindelse med salg og ombygning	524.552	-472.805
Vedligeholdelse og øvrige	-112.813	-177.824
	411.739	-650.629
Det gennemsnitlige antal ansatte er i 2023 0 (2022: 0)		
2 Skat		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	425.514	-313.952
Ændring tidligere år	-120.728	-60.364
Andre permanente differencer	276	177
	305.062	-374.139

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

4 Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

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

	2023	2022
Udbetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	0	-100.000.000
Serviceydelse	0	-170.574
Mellenværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	50.334.865	48.172.899

Udbetalt udbytte i 2022 blev deklareret i årsrapporten for 2021.

Transaktioner mellem Tryg Ejendomme A/S og Tryg Forsikring A/S sker på markedsmæssige vilkår.

Serviceydelser mm. er beregnet på omkostningsdækkende basis.