

# Årsrapport for 2022

1. januar 2021 – 31. december 2022

## **Tryg Ejendomme A/S**

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. marts 2023

Bettina Drejer Clausen, Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Bestyrelse**

Mads Hørberg, formand  
Lars Jørgen Christensen  
Pål Rosendahl

### **Direktion**

Pål Rosendahl

### **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](http://www.tryg.dk)

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

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 16. marts 2023

## **Direktion**

*Pål Rosendahl*

## **Bestyrelse**

*Mads Hørberg*  
Formand

*Pål Rosendahl*

*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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers 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 16. marts 2023  
**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 i 2021 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 -1 mio. DKK (2021: 12 mio. DKK).

Årets skat udgjorde en samlet udgift på 0 mio. DKK i 2022 (2021: en samlet udgift på 0 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udgør 1 mio. DKK (2021: 12 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2022 1,1 % (2021: 8,8 %).

### Balance, egenkapital og soliditetsgrad

Selskabets balance udgjorde ultimo 2022 49 mio. DKK (2021: 148 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2022 49 mio. DKK (2021: 148 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 99,1 % (2021: 100,0 %).

### Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på 1 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 (2021: 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

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](http://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](http://www.tryg.com)

## Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal (Mio. DKK)</b>					
Lejeindtægt	0,0	6,9	9,4	29,9	121,9
Resultat af finansielle poster	2,1	1,0	0,0	-0,6	0,0
Resultat af primær drift	-0,7	11,5	-9,7	44,2	215,4
<b>Årets resultat</b>	<b>1,1</b>	<b>12,5</b>	<b>-7,7</b>	<b>36,6</b>	<b>158,3</b>
<b>Nøgletal (Procent)</b>					
Ejendommenes afkast		15,8%	-5,8%	7,6%	24,3%
Egenkapitalforrentning	1,1%	8,8%	-1,1%	2,7%	9,0%
Soliditetsgrad	99,1%	100,0%	74,0%	97,9%	91,3%
Udlejningsprocent			80,7%	81,2%	92,6%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Alka Ejendomme blev fusioneret ind i Tryg Ejendomme A/S pr. 1. januar 2019. Sammenligningstallene for 2018 er tilrettet i overensstemmelse hermed, jf. ÅRL § 123, stk. 2. Alka Ejendomme A/S indgår fra 8. november 2018, hvor Alka Ejendomme A/S indgik i Tryg koncernen i forlængelse af Tryg's erhvervelse af Alka.

### 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.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2021.

### 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		2022	2021
1	Nettoomsætning	0	6.857.596
2	Ejendomsomkostninger	-650.629	-8.595.334
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	13.258.651
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-650.629</b>	<b>11.520.913</b>
	<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-650.629</b>	<b>11.520.913</b>
	Andre finansielle indtægter	2.078.473	1.096.899
	Andre finansielle omkostninger	-789	-52.601
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.427.055</b>	<b>12.565.211</b>
3	Skat	-374.139	-92.163
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.052.916</b>	<b>12.473.049</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	0	100.000.000
	Overført resultat	1.052.916	-87.526.951
	<b>I alt</b>	<b>1.052.916</b>	<b>12.473.049</b>

# Balance

DKK			
Note		2022	2021
	<b>Aktiver</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	48.172.899	146.841.591
	Tilgodehavende skat	0	342.260
	Andre tilgodehavender	13.785	21.712
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.186.683</b>	<b>147.205.563</b>
	Likvide beholdninger	907.965	401.665
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>49.094.648</b>	<b>147.607.229</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.094.648</b>	<b>147.607.229</b>
	<b>Passiver</b>		
	Aktiekapital	1.000.200	1.000.200
	Overført overskud	47.659.944	46.607.028
	Forslag til udbytte	0	100.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.660.144</b>	<b>147.607.228</b>
	Skyldig selskabsskat	434.504	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>434.504</b>	<b>0</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>49.094.648</b>	<b>147.607.229</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Oplysning om ejerskab		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo	1.000.200	46.607.028	100.000.000	147.607.228
Årets resultat		1.052.916	0	1.052.916
Betalt udbytte			-100.000.000	-100.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.200</b>	<b>47.659.944</b>	<b>0</b>	<b>48.660.144</b>

# Noter

DKK

	2022	2021
<b>1 Nettoomsætning</b>		
<b>Indtægter af investeringsejendomme</b>		
Leje	0	6.857.596
	<b>0</b>	<b>6.857.596</b>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>		
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		
Skatter og afgifter mv.	0	-1.039.618
Forsikringer	0	-31.367
Udgifter samt refusion i forbindelse med salg og ombygning	-472.805	-1.764.037
Administration	0	-517.924
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	0	-2.283.879
Vedligeholdelse og øvrige	-177.824	-2.958.509
	<b>-650.629</b>	<b>-8.595.334</b>
Det gennemsnitlige antal ansatte er i 2022 0 (2021: 0)		
<b>3 Skat</b>		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-313.952	-2.764.379
Ændring tidligere år	-60.364	-64.297
Andre permanente differencer	177	2.736.514
	<b>-374.139</b>	<b>-92.163</b>

#### 4 Eventualforpligtelser

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

#### 5 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

	2022	2021
Udbetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	-100.000.000	0
Serviceydelse	-170.574	-1.039.299
Mellemværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	48.172.899	146.841.591

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.