

List of Signatures

Page 1/1



05 Tryg Ejendomme AS - Årsrapport 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Per Rolf Larssen	NEMID	2022-03-25 11:47 GMT+01
Mads Hørberg	NEMID	2022-03-24 11:49 GMT+01
Lars Jørgen Christensen	NEMID	2022-03-22 15:43 GMT+01
Rosendahl, Pål	BANKID_MOBILE	2022-03-22 13:52 GMT+01
Stefan Vastrup	MitID	2022-03-22 13:34 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 0BFB52E9452448B5BACB0AC430FFED08

Årsrapport for 2021

1. januar 2021 – 31. december 2021

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)



Godkendt på selskabets generalforsamling den 22. marts 2022

Bettina Drejer Clausen, Dirigent



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0BFB52E9452448B5BACB0AC430FFED08

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0BFB52E9452448B5BACB0AC430FFED08

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



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

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 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2022
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.

Frem til salget var den daglige drift af ejendommene tilfredsstillende, men dog fortsat præget af følgerne af COVID-19-pandemien som startede i 1. kvartal 2020 og fortsatte gennem 2021, hvilket har resulteret i at der fortsat i 2021 har været nogle virksomheder og lejere som har været pressede økonomisk. Takket være sammensætningen af lejere har omfanget af udfordringer for selskabet været begrænsede.

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje er, som det fremgår ovenfor, solgt pr. 1. september 2021.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme har været værdiansat til dagsværdi. Selskabet har i 2021 opskrevet investeringsejendomme med 13 mio. DKK i forbindelse med salget af ejendomme (2020: -9 mio. DKK).

Udlejningsforhold

Den samlede lejeindtægt udgjorde i 2021 7 mio. DKK (2020: 9 mio. DKK). Lejeindtægterne er i 2021 reduceret sammenholdt med 2020, idet lejeindtægterne i 2021 er for 8 måneder mod 12 måneder i 2020, som følge af salget af ejendomsporteføljen pr. 1. september 2021.

Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 12 mio. DKK (2020: -10 mio. DKK). Resultatet er i 2021 påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 13 mio. DKK. I 2020 udgjorde værdireguleringer -9 mio. DKK.

Årets skat udgjorde en samlet indtægt på 0 mio. DKK i 2021 (2020: en samlet indtægt på 2 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udgør 13 mio. DKK (2020: -8 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2021 8,8 % (2020: -1,1 %).

Balance, egenkapital og soliditetsgrad

Selskabets balance udgjorde ultimo 2021 148 mio. DKK (2020: 183 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2021 148 mio. DKK (2020: 135 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 100,0 % (2020: 74,0 %).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på 13 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor det foreslås at udbetale udbytte for 2021 på 100 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 (2020: 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.

Øvrige forhold

Administration af selskabets ejendomme blev frem til salget varetaget primært 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

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

Som rapporteret i årsrapportene for 2019 og 2020 har fokus været på at afvikle porteføljen når forholdene tillader dette. Efter en længere afviklingsperiode er alle ejendomme nu afhændet. 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal (Mio. DKK)					
Lejeindtægt	6,9	9,4	29,9	121,9	69,7
Resultat af finansielle poster	1,0	0,0	-0,6	0,0	-2,5
Resultat af primær drift	11,5	-9,7	44,2	215,4	62,9
Årets resultat	12,5	-7,7	36,6	158,3	3,7
Nøgletal (Procent)					
Ejendommenes afkast	15,8%	-5,8%	7,6%	24,3%	4,5%
Egenkapitalforrentning	8,8%	-1,1%	2,7%	9,0%	0,1%
Soliditetsgrad	100,0%	74,0%	97,9%	91,3%	93,8%
Udlejningsprocent	-	80,7%	81,2%	92,6%	89,3%

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 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 pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. årsregnskabsloven § 86, stk. 4.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2020.

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 rentekomkostninger 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

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 skatte Lovgivningen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for regulering af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud indregnes når det er sandsynligt, at den midlertidige forskel kan anvendes til udligning af fremtidig indtjening.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab, moderselskabet og dets søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster



Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Gæld består primært af gæld til tilknyttede virksomheder.

Beregning af nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
0BF52E9452448B5BACB0AC430FFED08

Resultatopgørelse

DKK		
Note	2021	2020
1 Nettoomsætning	6.857.596	9.449.551
2 Ejendomsomkostninger	-8.595.334	-9.930.498
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.258.651	-9.213.000
Bruttoresultat	11.520.913	-9.693.948
Resultat af ordinær primær drift	11.520.913	-9.693.948
Andre finansielle indtægter	1.096.899	20.301
Andre finansielle omkostninger	-52.601	-22.421
Ordinært resultat før skat	12.565.211	-9.696.068
3 Skat	-92.163	2.035.247
Årets resultat	12.473.049	-7.660.821
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	100.000.000	0
Overført resultat	-87.526.951	-7.660.821
I alt	12.473.049	-7.660.821



Balance

DKK		
Note	2021	2020
	Aktiver	
4	Investeringsejendomme	0 157.817.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	0 157.817.000
	Anlægsaktiver, i alt	0 157.817.000
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	146.841.591 0
	Tilgodehavende skat	342.260 23.632.493
	Andre tilgodehavender	21.679 896.773
	Tilgodehavender i alt	147.205.530 24.529.266
	Likvide beholdninger	401.665 267.195
	Omsætningsaktiver i alt	147.607.196 24.796.461
	Aktiver i alt	147.607.196 182.613.461
	Passiver	
	Aktiekapital	1.000.100 1.000.100
	Overført overskud	46.607.095 134.134.047
	Forslag til udbytte	100.000.000 0
	Egenkapital i alt	147.607.195 135.134.147
5	Hensættelse til udskudt skat	0 16.788.890
	Hensatte forpligtelser i alt	0 16.788.890
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og andre skyldige omkostninger	0 2.157.910
	Deposita og forudbetalt leje	0 4.747.653
	Gæld til tilknyttede selskaber	0 23.784.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0 30.690.425
	Passiver i alt	147.607.196 182.613.461
6	Eventualforpligtelser	
7	Oplysning om ejerskab	



Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo	1.000.100	134.134.047	0	135.134.147
Årets resultat		-87.526.951	100.000.000	12.473.049
Betalt udbytte			0	0
Egenkapital ultimo	1.000.100	46.607.095	100.000.000	147.607.195



Noter

DKK

	2021	2020
1 Nettoomsætning		
Indtægter af investeringsejendomme		
Leje	6.857.596	9.449.551
	6.857.596	9.449.551
Lejeindtægterne i 2021 er for 8 måneder mod 12 måneder i 2020, som følge af salget af ejendomsporteføljen pr. 1. september 2021.		
2 Ejendomsomkostninger		
Drift af investeringsejendomme		
Skatter og afgifter mv.	-1.039.618	-994.229
Forsikringer	-31.367	-41.829
Udgifter samt refusion i forbindelse med salg og ombygning*	-1.764.037	-3.487.679
Administration	-517.924	-839.082
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	-2.283.879	-2.156.162
Vedligeholdelse og øvrige	-2.958.509	-2.411.517
	-8.595.334	-9.930.498
Det gennemsnitlige antal ansatte er i 2021 0 (2020: 0)		
Ejendomsomkostningerne i 2021 er for 8 måneder mod 12 måneder i 2020, som følge af salget af ejendomsporteføljen pr. 1. september 2021.		
3 Skat		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-2.764.379	2.133.167
Ændring tidligere år	-64.297	0
Andre permanente differencer	2.736.514	-97.920
	-92.163	2.035.247



Noter

DKK

	2021	2020
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	130.555.625	130.555.625
Tilgang	0	0
Afgang	-130.555.625	0
Kostpris 31. december	0	130.555.625
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	27.261.375	36.474.375
Årets afgang	-40.520.026	0
Årets værdiregulering	13.258.651	-9.213.000
Saldo 31. december	0	27.261.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	157.817.000

Selskabet har i 2021 solgt alle ejendomme pr. 1. september 2021. De efterfølgende oplysninger i noten er derfor pr. 31. december 2021.

Grunde og bygninger

Ved fastsættelsen af ejendommenes markedsværdi er der anvendt følgende gennemsnitlige afkastprocenter:

	2021	2020
Forretningsejendomme	-	7,5
Kontorejendomme	-	8,0
Boligejendomme	-	2,0
Alle ejendomme	-	4,6

Tryk Ejendommens værdiansættelse er baseret på afkastkrav ud fra markedsbaseret lejeindtægter og driftsomkostninger. De vigtigste faktorer der påvirker værdiansættelsen er afkastkrav, årlig indkomst og udlejningsprocent. Værdiregulering på investeringsjendomme indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Påvirkning af værdiansættelse på investeringsjendomme	2021	2020
Afkastningskrav ned med 0,25%:	-	9.500.000
Afkastningskrav op med 0,25%:	-	-8.500.000
Nettoleje ned med 3%:	-	-4.700.000
Udlejningspct. ned med 3%-point	-	-600.000

Falsomhedsanalysen er uden frasolgte ejendomme

5 Udskudte skatteforpligtelser	2021	2020
Udskudt skat, primo	-16.788.890	-18.691.095
Årets ændring ført over resultatopgørelsen	18.150.209	1.902.205
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	-1.361.319	0
Udskudt skat, ultimo	0	-16.788.890



Noter

DKK

6 Eventualforpligtelser

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

7 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

	2021	2020
Udbetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	0	-1.170.235.068
Serviceydelser	-1.039.299	-1.040.876
Mellemværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	146.841.591	-23.784.861

Udbetalt udbytte i 2020 blev deklareret i årsrapporten for 2019.

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

