

Årsrapport for 2019

1. januar 2019 – 31. december 2019

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. marts 2020

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	15

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand
Lars Jørgen Christensen
Pål Rosendahl

Direktion

Pål Rosendahl

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 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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 13. marts 2020

Direktion



Pål Rosendahl

Bestyrelse



Mads Hørberg
Formand



Pål Rosendahl

Lars J.
Christensen

Digitally signed by Lars J. Christensen
DN: cn=Lars J. Christensen, o=Tryg,
ou=Tryg UK,
email=Lars.Christensen@tryg.dk,
c=DK
Date: 2020.03.16 10:19:02 +01:00

Lars Jørgen Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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.
- 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.

København, den 13. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jens Ringbæk

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27735



Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Tryg Ejendomme A/S har i 2019 gennemført en lang række aktiviteter.

Selskabet har i løbet af 2019 afhændet i alt 8 ejendomme. Værdien af ejendomsporteføljen er således faldet fra 1.039 mio. DKK ultimo 2018 til 167 mio. DKK ultimo 2019.

Tryg Ejendomme A/S og Alka Ejendomme A/S er fusionet medio 2019. Fusionen er sket med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2019. På fusionstidspunktet udgjorde ejendomsporteføljen i Alka Ejendomme A/S 2 ejendomme, hvoraf ejendommen Engelholm Alle 2 i Høje Tåstrup er solgt ultimo 2019.

Fusionen påvirker indeværende årsrapport, idet sammenligningstallene for 2018 er korrigeret således, at Alka Ejendomme A/S indgår fra og med 8. november 2018, hvor Alka Ejendomme indgik i Tryg koncernen i forlængelse af Tryg's erhvervelse af Alka.

Set i forhold til den reducerede ejendomsportefølje, medfører salg og værdireguleringer et relativt godt resultat.

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomsportefølje udgøres ultimo 2019 af 9 ejendomme fordelt med 1 kontorejendom, 2 forretningsejendomme og 6 beboelsesejendomme. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2019 19.958 m².

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 2019 opskrevet investeringsejendomme med 14 mio. DKK (2018: 111 mio. DKK).

Udlejningsforhold

Den samlede lejeindtægt udgjorde i 2019 30 mio. DKK (2018: 122 mio. DKK). Lejeindtægterne er i 2019 påvirket af nedgang i ejendomsporteføljen.

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 81,2 %. Af selskabets 9 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen var 8 ejendomme fuldt udlejet i 2019. Ejendommen Odinsvej 9-19 er eneste ejendom der ikke er fuldt udlejet, og oplevede i 2019 en tilbagegang i udlejningsprocenten, idet udlejningsprocenten i 2019 udgjorde 63,1% sammenlignet med i en udlejningsprocent på 73,8% i 2018. 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

Selskaberne Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S, Glostrup (ejerandel 25%) og Komplementarselskabet af 1. marts 2006 ApS, Glostrup (ejerandel 50%) blev solgt med virkning fra 1. januar 2019 til bogført værdi.

Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt 44 mio. DKK (2018: 247 mio. DKK). Resultatet er i 2019 påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 14 mio. DKK. I 2018 udgjorde værdireguleringer 111 mio. DKK.

Derudover gav selskabets andel af af Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S et afkast på 32 mio. DKK i 2018. Denne andel er med virkning fra 1. januar 2019 solgt, hvorfor der ingen indtægt er fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Årets skat udgjorde en samlet udgift på 7 mio. DKK i 2019 (2018: 89 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udgør 37 mio. DKK (2018: 158 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2019 2,7 % (2018: 9,0 %).

Selskabets balance udgjorde ultimo 2019 1.341 mio. DKK (2018: 1.514 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2019 1.313 mio. DKK (2018: 1.383 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 97,9 % (2018: 91,3 %).

Ejendomsporteføljen udgør ultimo 2019 167 mio. DKK (2018: 1.039 mio. DKK).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på 37 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor det foreslås at udbetale udbytte for 2019 på 1.170 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 (2018: 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

Selskabets ejendomme er velholdte og velbeliggende med stabile lejere. På trods af udfordringer ved udlejning af en enkelt ejendom forventes også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Ejendommene værdiansættes til skønnet markedsværdi ved en kapitalisering af den forventede indtjening. Kapitaliseringsfaktoren, der fastsættes afhængig af ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, ligger i intervallet 2,0 % til 7,5 %.

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 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

Selskabet er i forhandling om salg af ejendommen Finlandsgade 29 i Haslev. Forhandlingen forventes afklaret i løbet af 1. kvartal 2020.

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 følge af den reducerede ejendomsportefølje i 2019, forventes et væsentligt lavere aktivitetsniveau i 2020. Selskabet forventer derfor et lavere resultat af ordinært drift for 2020 sammenlignet med 2019.

Selskabet vil fortsat have fokus på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejerniveau 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.

Som rapporteret i årsrapporten for 2018 vil fokus fremadrettet 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, 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:

<http://www.tryg.com/en/csr/csr-strategy/index.html>.

Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal (Mio. DKK)					
Lejeindtægt	29,9	121,9	69,7	174,0	175,7
Resultat af finansielle poster	-0,6	0,0	-2,5	0,1	0,0
Resultat af primær drift	44,2	215,4	62,9	615,6	150,4
Årets resultat	36,6	158,3	3,7	490,4	295,9
Ejendomme					
Ejendomme	167,0	1.039,2	951,0	1.937,7	2.220,9
Aktiver i alt	1.340,7	1.514,4	2.276,4	3.100,6	2.813,8
Egenkapital i alt	1.313,0	1.383,3	2.135,3	2.931,6	2.731,2
Nøgletal (Procent)					
Ejendommenes afkast	7,6%	24,3%	4,5%	34,8%	9,1%
Egenkapitalforrentning	2,7%	9,0%	0,1%	17,3%	13,8%
Soliditetsgrad	97,9%	91,3%	93,8%	94,5%	97,1%
Udlejningsprocent	81,2%	92,6%	89,3%	93,7%	93,5%

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. Det skal bemærkes, at Alka Ejendomme A/S 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.

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 2018.

Korrektion af tidligere års skat

Der er foretaget en korrektion af årets skat i 2018 på 37 mio. DKK. I forbindelse med opgørelse af indeværende årets skat, er der konstateret en fejl i tidligere års skat omhandlende periodisering af skat som følge af værdiregulering af kapitalinteresser. Som følge af, at skat af årets resultat i 2018 var fejlbehæftet, er der sket en genberegning heraf, som er korrigeret i indeværende årsrapports sammenligningstal. Korrektionen har en negativ effekt på årets resultat efter skat på 37 mio. DKK i 2018. Samtidig mindskes balancesummen, idet både tilgodehavende skat på aktivsiden og hensættelse til udskudt skat på passivsiden mindskes med 37 mio. DKK.

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 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 nominal værdi. Gæld består primært af deposita og forudbetalt leje.

Beregning af nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Resultatopgørelse

DKK

Note

	2019	2018
1 Nettoomsætning	29.896.573	121.875.688
2 Ejendomsomkostninger	-67.376	-17.425.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.347.676	110.978.410
Bruttoresultat	44.176.873	215.428.395
Resultat af ordinær primær drift	44.176.873	215.428.395
Indtægter af kapitalinteresser	-	31.675.852
Andre finansielle indtægter	39.799	30.982
Andre finansielle omkostninger	-614.006	-79.679
Ordinært resultat før skat	43.602.666	247.055.550
3 Skat	-7.005.731	-88.772.962
Årets resultat	36.596.935	158.282.588
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	1.170.235.068	70.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-40.173.000	16.523.000
Overført resultat	-1.093.465.133	71.759.588
I alt	36.596.935	158.282.588

Balance

DKK Note		2019	2018
	Aktiver		
4	Investeringsejendomme	167.030.000	1.039.237.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	167.030.000	1.039.237.000
	Kapitalinteresser	-	241.373.000
5	Finansielle anlægsaktiver i alt	-	241.373.000
	Anlægsaktiver, i alt	167.030.000	1.280.610.000
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.068.639.944	112.093.754
	Tilgodehavende skat		20.997.866
	Andre tilgodehavender	2.245.647	90.655.253
	Tilgodehavender i alt	1.070.885.591	223.746.873
	Likvide beholdninger	102.795.124	10.012.797
	Omsætningsaktiver i alt	1.173.680.715	233.759.670
	Aktiver i alt	1.340.710.715	1.514.369.670
	Passiver		
	Aktiekapital	1.000.100	1.000.100
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-	40.173.000
	Overført overskud	141.794.867	1.272.096.541
	Forslag til udbytte	1.170.235.068	70.000.000
	Egenkapital i alt	1.313.030.035	1.383.269.641
6	Hensættelse til udskudt skat	18.691.095	76.094.459
	Hensatte forpligtelser i alt	18.691.095	76.094.459
	Skyldig selskabsskat	1.802.331	16.349.015
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.419.572	13.703.555
	Deposita og forudbetalt leje	4.767.682	24.953.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.989.585	55.005.570
	Passiver i alt	1.340.710.715	1.514.369.670
7	Ejendomsfortegnelse		
8	Eventualforpligtelser		
9	Oplysning om ejerskab		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo*	1.000.100	40.173.000	1.235.260.000	70.000.000	1.346.433.100
Årets resultat		-40.173.000	-1.093.465.133	1.170.235.068	36.596.935
Ass. Virksomheder					-
Betalt udbytte				-70.000.000	-70.000.000
Egenkapital ultimo	1.000.100	-	141.794.867	1.170.235.068	1.313.030.035

* Egenkapital primo tilrettet som følge af fusionen af Tryg Ejendomme A/S og Alka Ejendomme A/S med 187 mio. DKK

Noter

DKK

	2019	2018
1 Nettoomsætning		
Indtægter af investeringsejendomme		
Leje	25.025.307	121.875.688
Leje fra Tryg Forsikring A/S	4.871.267	-
	29.896.573	121.875.688
2 Ejendomsomkostninger		
Drift af investeringsejendomme		
Skatter og afgifter mv.	-3.252.493	-4.898.308
Forsikringer	-228.704	-692.490
Udgifter samt refusion i forbindelse med salg og ombygning*	9.224.631	-527.496
Administration	-1.574.933	-4.564.544
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	-1.930.731	1.539.600
Vedligeholdelse og øvrige	-2.305.146	-8.282.465
	-67.376	-17.425.703
* Består primært af tilbageførsel af hensættelser i forbindelse med frasolgte ejendomme		
3 Skat		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	-9.592.586	-52.522.421
Ændring tidligere år	667.847	2.643.000
Andre permanente differencer	1.919.008	-38.893.541
	-7.005.731	-88.772.962

Noter

DKK

	2019	2018
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	843.201.000	941.477.000
Tilgang	23.852	13.139.000
Afgang	-712.669.227	-111.415.000
Kostpris 31. december	130.555.625	843.201.000
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	196.036.000	121.490.000
Årets afgang	-173.909.301	-22.840.000
Årets værdiregulering	14.347.676	97.386.000
Saldo 31. december	36.474.375	196.036.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	167.030.000	1.039.237.000

Grunde og bygninger

Ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

	2019	2018
		Gennemsnit pct.
Forretningsejendomme	7,5	5,0
Kontorejendomme	7,3	7,0
Boligejendomme	2,0	3,0
Alle ejendomme	4,6	6,0

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

	2019	2018
Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme		
Afkastningskrav ned med 0,25%:	10.000.000	35.000.000
Afkastningskrav op med 0,25%:	-9.000.000	-32.000.000
Nettoleje ned med 3%:	-5.000.000	-28.000.000
Udlejningspct. ned med 3%-point	-700.000	-6.000.000

Følsomhedsanalysen er uden frasolgte ejendomme

5 Kapitalinteresser

	2019	2018
<i>Kostpris</i>		
Saldo 1. januar	201.200.000	201.200.000
Salg	-201.200.000	-
Saldo 31. december	0	201.200.000
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	40.173.000	23.650.000
Modtaget udbytte	-	-15.000.000
Salg	-40.173.000	-
Årets resultat	-	31.523.000
Saldo 31. december	0	40.173.000
Bogført værdi 31. december	0	241.373.000

Følgende to kapitalinteresser er solgt i januar 2019:

Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S, Glostrup (ejerandel 25%)
Komplementarselskabet af 1. marts 2006 ApS, Glostrup (ejerandel 50%)

Noter

DKK

	2019	2018
6 Udskudte skatteforpligtelser		
Udskudt skat, primo	-76.094.459	-101.469.000
Tilgang ved fusion	23.207.407	-
Årets ændring ført over resultatopgørelsen	34.196.206	20.999.541
Ændring af værdiansættelse af skatteaktiver	0	
Ændring af skatteprocent		
Ændring i udskudt skat vedrørende ændring i skatteprocent		
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	-249	4.375.000
Udskudt skat, ultimo	-18.691.095	-76.094.459

7 Ejendomsfortegnelse	Udlejnings- procent	Ejendoms- type	Areal	Bogført værdi
Bredgade 47-49,, København K	100,0	B	1.810	42.441.000
Bredgade 51,, København K	100,0	B	1.251	29.341.000
Allenelegsgade 13, Roskilde	100,0	B	913	11.296.000
Krøyers Gård 25-51,, Nakskov	100,0	B	878	3.790.000
Brovejen, Maribo, Maribo	100,0	B	358	2.090.000
Lonesvej 28, Hjørring	100,0	B	65	504.000
Bolig	100,0		5.295	89.462.000
Finlandsgade 29A, 4690 Haslev	100,0	F	3.261	3.000.000
Torvet 1, Hillerød	100,0	F	1.283	16.142.000
Forretning	100,0		4.544	19.142.000
Odinsvej 9-19, Glostrup	63,1	K	10.119	58.426.000
Kontor	63,1		10.119	58.426.000
I alt	81,2		19.958	167.030.000

8 Eventualforpligtelser

Efter momsloven § 43 stk. 1 skal der for investeringsgoder ske en regulering af den fradragsberettigede afgift, hvis der sker ændringer i anvendelsen efter anskaffelsen af godet. Efter momsloven § 44 stk 1 og 2, skal reguleringen ændres med 1/10 årligt over 10 år. Momsforpligtelsen udgør total 0,3 mio. DKK. Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

9 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

	2019	2018
Ubetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	-70.000.000	-1.080.000.000
Serviceydelse	1.220.347	1.267.479
Mellemværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	1.068.639.944	112.093.754

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

