

Tryg Real Estate Fund A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr. 39514036

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13. marts 2019

Bettina Drejer Clausen , Dirigent



Tryg Real Estate Fund A/S Årsrapport 2018

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Resultatopgørelse	7
Balance	7
Noter	8

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand

Pål Rosendahl

Kenneth Lillelund Winther

Direktion

Pål Rosendahl

Intern revision

Revisionschef, Jens Galsgaard

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

DK-2300 København S

CVR 33963556

P-enhed: 1017192430

Kapital og ejerforhold

Tryg Real Estate Fund A/S ejes 100 % af Kapitalforeningen Tryg Invest, der indgår i Tryg-koncernen. Aktiekapitalen udgør 500 t. DKK.

Adresse

Tryg Real Estate Fund A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

Telefon 70 11 20 20

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet er stiftet den 11. april 2018.

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje kapitalandele i virksomheder, herunder fonde, der driver virksomhed direkte eller indirekte indenfor investeringer i fast ejendom i eller udenfor Danmark.

Årets resultat

Det samlede resultat efter skat for 2018 udgør i alt 43.556 t. kr. Resultatet kan primært henføres til urealiseret kursreguleringer på selskabets investeringer i ejendomsfonde.

Årets skat udgør i alt 0 kr. da værdipapirerne anses som unoteret aktier i henhold til dansk skattelovgivning, og dermed er skattefrie.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

Regnskabsmæssige skøn

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets investering i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondenes opgjorte NAV-værdier (Net Asset Value). Disse NAV-værdier opgøres alene kvartalsvist. Ved måling af ejendomsfondenes værdi i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien. Som følge af den modelmæssige fremskrivning er investeringen i ejendomsfonde opskrevet med 1,5 mio. USD i forhold til seneste NAV-opgørelse modtaget fra ejendomsfonden pr. 30. september 2018. Ved måling af investeringen er anvendt en USD-valutakurs på 652,795.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 567,2 mio. DKK og indgår i regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har d. 4. marts 2019 forhøjet selskabskapitalen fra DKK 500.000 til DKK 501.000 ved tegning af nye kapitalandele. De nye kapitalandele, nominelt DKK 1.000, tegnes af Kapitalforeningen Tryg Invest, svarende til et tegningsbeløb på DKK 300 mio.

Selskabet har 4. marts 2019 udstedt et lån til Tryg Real Estate Invest Holding A/S på 300 mio. DKK. Lånet er udstedt på markedsmæssige vilkår.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Tryg Real Estate Fund A/S.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. april – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 12. marts 2019

Direktion



Pål Rosendahl

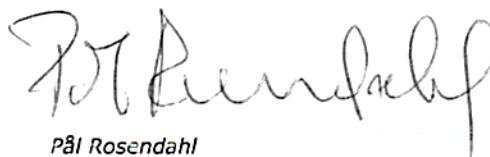
Direktør

Bestyrelse



Mads Hørberg

Formand



Pål Rosendahl



Kenneth Lillelund Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Real Estate Fund A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Fund A/S for regnskabsåret 11.04.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.04.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 12.03.2019

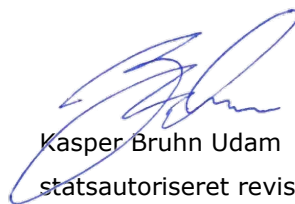
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jens Ringbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27735



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421

Resultatopgørelse

1.000 kroner	11/4-31/12
Noter	2018
Udgifter til administration	-5
Resultat før finansielle poster	-5
Finansielle omkostninger	-20
1 Kursreguleringer	43.581
Resultat før skat	43.556
2 Skat	0
Årets resultat	43.556
Forslag til disponering af årets resultat	
Overført overskud	43.556
Disponeret i alt	43.556

Balance

1.000 kroner	31.12.2018
Note	
Aktiver	
Andre værdipapirer og kapitalandele	567.158
Værdipapirer og kapitalandele	567.158
Omsætningsaktiver i alt	567.158
Aktiver i alt	567.158
Passiver	
Aktiekapital	500
Overført overskud	530.738
3 Egenkapital i alt	531.238
Anden gæld	
Gæld i depotselskab	35.920
Anden gæld i alt	35.920
Passiver i alt	567.158
4 Koncernforbindelser	
5 Anvendt regnskabspraksis	
6 Eventualforpligtelser	

Noter

1 Kursreguleringer

Kursreguleringerne består 31.12.2018 af urealiseret kursreguleringer samt valutakursreguleringer.

2 Skat

Investeringsbeviserne bliver efter de danske skatteregler anset som unoteret aktier. Unoteret aktier er skattefrie for værdi ændringer, og derfor bliver årets skat 0 kr.

3 Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

1.000 DKK	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2017	0	0	0
2018			
Årets resultat		43.556	
Stiftelse	500		
Koncerntilskud		487.182	487.182
Egenkapitalbevægelser i 2018, i alt	500	487.182	487.682
Egenkapital 31. december 2018	500	487.182	487.682

4 Koncernforbindelser

Tryg Real Estate Fund A/S ejes 100 % af Kapitalforeningen Tryg Invest, der indgår i Tryg-koncernen.

5 Anvendt Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med "årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B" vedrørende indregning og måling.

Da det er Tryg Real Estate Fund A/S' første regnskabsår, er der ikke anført sammenligningstal.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der kan henføres til regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Balanceposter i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er danske kroner.

Udgifter til administration

Administrationsomkostninger omfatter udgifter, der kan henføres til regnskabsåret og som er forbundet med at administrere selskabet.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger indeholder primært renter.

5 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

Kursreguleringer

Under kursreguleringer indgår værdien fra realiserede og urealiserede kursreguleringer på investeringsaktiver m.m. samt valutakursreguleringer.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Ved fastsættelse af dagsværdien i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondenes opgjorte NAV-værdier. Disse NAV-værdier opgøres alene kvartalsvis. Ved måling af værdien i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien jf. ledelsesberetningen side 2 "Regnskabsmæssige skøn".

Aktiekapital

Aktier klassificeres som egenkapital, når der ikke er nogen forpligtelse til at overføre kontanter eller andre aktiver. Øgede omkostninger, som direkte kan henføres til udstedelsen af egenkapitalinstrumenter, vises under egenkapitalen som et fradrag i provenuet efter skat.

Anden gæld

Andre forpligtelser, herunder gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årets skat udgøres af årets aktuelle skat samt årets ændring i udskudt skat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Selskabet er sambeskattet med Tryg A/S, der som administrationselskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. Udskudt skat hensættes efter gældsmetoden af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og passiver.

Udskudt skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse med de skattesatser, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Tryg-koncernen sambeskattede selskaber.