

# List of Signatures

Page 1/1



TREI DK AS - Årsrapport 2022\_signed.pdf

| Name                   | Method | Signed at               |
|------------------------|--------|-------------------------|
| Bettina Drejer Clausen | MitID  | 2023-03-27 12:19 GMT+02 |




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

External reference: D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

# List of Signatures

Page 1/1

 TREI DK AS - Årsrapport 2022.pdf

| Name                    | Method        | Signed at               |
|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Mikkel Krøyer           | BANKID        | 2023-03-13 12:33 GMT+01 |
| Rosendahl, Pål          | BANKID_MOBILE | 2023-03-13 10:28 GMT+01 |
| Mads Hørberg            | MitID         | 2023-03-13 10:28 GMT+01 |
| Stefan Vastrup          | MitID         | 2023-03-13 10:27 GMT+01 |
| Lars Jørgen Christensen | NEMID         | 2023-03-13 10:24 GMT+01 |
| Per Rolf Larssen        | MitID         | 2023-03-13 16:10 GMT+01 |



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

External reference: 3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

# Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

c/o Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

CVR-nr. 39565382

## Årsrapport for 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2023

---

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:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 8  |
| Balance                                    | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14 |
| Noter                                      | 15 |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Tryg Real Estate Invest Denmark A/S<br>c/o Tryg Forsikring A/S<br>Klausdalsbrovej 601<br>2750 Ballerup                    |
| CVR-nr.             | 39565382  |
| Hjemsted            | Ballerup  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2022 - 31. december 2022  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Mads Hørberg, Formand<br>Pål Rosendahl<br>Lars Jørgen Christensen   |
| <b>Direktion</b>    | Pål Rosendahl<br>Mikkel Krøyer  |
| <b>Revisor</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup<br>CVR-nr. 33771231 |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 13. marts 2023

### Direktion

Pål Rosendahl

Mikkel Krøyer

### Bestyrelse

Mads Hørberg  
Formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Real Estate Invest Denmark 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 Real Estate Invest Denmark 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 revisors 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



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, udfører 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 udføre 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 13. marts 2023

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

Stefan Vastrup  
statsautoriseret revisor  
mne32126



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom og at udøve virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed indenfor Danmark.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 10.720.555, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 538.812.267, og en egenkapital på kr. 485.818.863.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme udgør cirka 98 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings ejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investerings ejendommen i den nuværende markedssituation. Denne vurdering er underbygget ved at der er indhentet ekstern valuarvurdering af samtlige ejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Lejeindtægter                                   |      | 29.053.688        | 30.663.392        |
| Andre eksterne omkostninger                     | 1    | -11.126.883       | -10.542.319       |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |      | <b>17.926.805</b> | <b>20.121.073</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver    | 2    | -4.026.710        | 72.387            |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>13.900.095</b> | <b>20.193.460</b> |
| Finansielle indtægter                           |      | 34.103            | 31.377            |
| Finansielle omkostninger                        |      | -173.734          | -229.371          |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>13.760.464</b> | <b>19.995.466</b> |
| Skat af årets resultat                          | 3    | -3.039.909        | -2.770.838        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>10.720.555</b> | <b>17.224.628</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 0                 | 20.000.000        |
| Overført resultat                               |      | 10.720.555        | -2.775.372        |
| <b>Resultatdisponering</b>                      |      | <b>10.720.555</b> | <b>17.224.628</b> |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Balance 31. december 2022

|   | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       | 2, 4 | 528.000.000        | 531.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>528.000.000</b> | <b>531.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>528.000.000</b> | <b>531.000.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 73.104             | 1.677.891          |
| Andre tilgodehavender                       |      | 10.739.163         | 8.560.832          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>10.812.267</b>  | <b>10.238.723</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>10.812.267</b>  | <b>10.238.723</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>538.812.267</b> | <b>541.238.723</b> |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Balance 31. december 2022

|  | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                       |      | 401.000            | 401.000            |
| Overført resultat                        |      | 485.417.863        | 494.697.309        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>485.818.863</b> | <b>495.098.309</b> |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 4.021.960          | 4.223.776          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>4.021.960</b>   | <b>4.223.776</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter               |      | 20.864.786         | 19.189.782         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 1.780.570          | 18.008             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 8.182.006          | 0                  |
| Selskabsskat                             |      | 3.635.093          | 8.582.853          |
| Deposita                                 |      | 11.438.378         | 12.997.262         |
| Anden gæld                               |      | 3.070.611          | 1.128.733          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>48.971.444</b>  | <b>41.916.638</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>48.971.444</b>  | <b>41.916.638</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>538.812.267</b> | <b>541.238.723</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                    |                    |
| Nærtstående parter                       | 6    |                    |                    |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL§110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomhed Tryg Forsikring A/S, Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, der fremskrives med en gennemsnitlig inflationsats på 2,0%.

Dagsværdiberegningen af investeringsjendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsjendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominal værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og måles til dagsværdi.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskat mv.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver måles efter den balanceorienterede gældsmetode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudte skatteaktiver, herunder fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres. Det kan ske enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser, eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening i selskabet. Udskudte skatteaktiver opføres på en særskilt linje under omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ifølge lovgivningen er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Anden gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Egenkapitalopgørelsen

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>       |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 401.000                        | 494.697.309                  | 495.098.309        |
| Betalt udbytte                       | 0                              | -20.000.000                  | -20.000.000        |
| Årets resultat                       | 0                              | 10.720.555                   | 10.720.555         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>401.000</b>                 | <b>485.417.864</b>           | <b>485.818.864</b> |



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB



## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 895.138 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

### 2. Investeringsjendomme

|  | 2022               | 2021               |
|--|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo                             | 517.867.364        | 513.939.751        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 1.026.710          | 3.927.613          |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>518.894.074</b> | <b>517.867.364</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                | 13.132.636         | 13.060.249         |
| Årets reguleringer                         | -4.026.710         | 72.387             |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>        | <b>9.105.926</b>   | <b>13.132.636</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>528.000.000</b> | <b>531.000.000</b> |

Selskabet ejer 6 ejendomme beliggende i Århus, Lyngby, Søborg, Køge og 2 i Viby J. Ejendommene omfatter 4.420 m<sup>2</sup> beboelseslejemål, 32.120 m<sup>2</sup> erhvervslejemål.

Selskabets ejendomme er 87,1 % udlejet pr. 31. december 2022.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet af eksternt rådgiver og på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, der fremskrives med en gennemsnitlig inflationssats på 2,0%.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de 6 ejendomme er på 5,75 % ultimo 2022. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2022 kr. 14.450 pr. kvm.



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB

## Noter

## 3. Skat af årets resultat

|                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Skat af årets resultat          | 3.223.072        | 4.147.760        |
| Regulering af udskudt skat      | -201.816         | -1.376.922       |
| Regulering skatter tidligere år | 18.653           | 0                |
|                                 | <b>3.039.909</b> | <b>2.770.838</b> |

## 4. Ejendomsfortegnelse

|                                 | Udlejningsprocent | Ejendomstype | Areal         | Bogført værdi      |
|---------------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------------|
| Nørregade 18-24, Køge           | 93,6              | F            | 5.749         | 105.000.000        |
| <b>Forretning</b>               | <b>93,6</b>       |              | <b>5.749</b>  | <b>105.000.000</b> |
| Banegårdspladsen 6-10, Århus C. | 100,0             | K            | 6.630         | 185.000.000        |
| Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby    | 36,0              | K            | 7.952         | 69.000.000         |
| Skanderborgvej 232, Viby J      | 92,7              | K            | 4.303         | 49.000.000         |
| Skanderborgvej 234, Viby J      | 87,4              | K            | 4.201         | 53.000.000         |
| Automatikvej 1, Søborg          | 93,4              | K            | 7.654         | 67.000.000         |
| <b>Kontor</b>                   | <b>81,9</b>       |              | <b>30.740</b> | <b>423.000.000</b> |
| <b>I alt</b>                    | <b>87,1</b>       |              | <b>36.489</b> | <b>528.000.000</b> |

## 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

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

På selskabets ejendomme er der en samlet resterende momsreguleringsforpligtelse på 3.878 t.kr.

## 6. Nærtstående parter

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



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

Document ID:  
3E81713C169E4F87BDC83FE9CDF48CA4



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

Document ID:  
D82E27451B404D8C8D69C438FF2704AB