

List of Signatures

Page 1/1

 **Årsrapport 2023_TREI DK.pdf**

Name	Method	Signed at
Lars Jørgen Christensen	MitID	2024-03-20 13:11 GMT+01
Per Rolf Larssen	MitID	2024-03-20 11:48 GMT+01
Mads Hørberg	MitID	2024-03-20 11:38 GMT+01
Mikkel Krøyer	BANKID	2024-03-20 11:30 GMT+01
Stefan Vastrup	MitID	2024-03-20 11:24 GMT+01
Mark Leire Falk	MitID	2024-03-20 13:49 GMT+01



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

External reference: 96FA4981601F46D5B77330D7D9D7CF8C

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

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

CVR-nr. 39565382

Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2024

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:
96FA4981601F46D5B77330D7D9D7CF8C

Indholdsfortegnelse

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



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tryg Real Estate Invest Denmark A/S c/o Tryg Forsikring A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup
CVR-nr.	39565382
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Mads Hørberg Lars Jørgen Christensen
Direktion	Mark Leire Falk Mikkel Krøyer
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 20. marts 2024

Direktion

Mark Leire Falk
Direktør

Mikkel Krøyer
Direktør

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Lars Jørgen Christensen



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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 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. 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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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 20. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Stefan Vastrup
statsautoriseret revisor
mne32126



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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -7.287.174, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 513.599.934, og en egenkapital på kr. 478.531.690.

I et marked hvor ejendomssektoren har været udfordret af bl.a. kraftigt stigende renter, finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme udgør cirka 97 % af selskabets samlede aktiver. Markedsværdien er fastsat ved kapitalisering på grundlag af afkast efter DCF-metoden, hvor beregningen er baseret på fremskrivning af lejeforholdene og driftsomkostninger, hvor en gennemsnitlig inflation på 2% er anvendt. Denne vurdering sker via eksternt udarbejdet valuarvurdering på samtlige ejendomme, bortset fra 1 ejendom som er værdiansat til faktisk salgspris. Den eksterne valuarvurdering følger vurderingsstandarderne "RICS Valuation Global Standards" som omfatter "The International Valuation Standards (The Red Book)".

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		31.473.207	29.053.688
Andre eksterne omkostninger	1	-8.707.931	-11.097.872
Bruttoresultat		22.765.276	17.955.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-31.103.402	-4.026.710
Avance/tab ved salg		-203.147	0
Driftsresultat		-8.541.273	13.929.106
Finansielle indtægter		42.247	34.103
Finansielle omkostninger		-781.665	-202.745
Resultat før skat		-9.280.691	13.760.464
Skat af årets resultat	3	1.993.517	-3.039.909
Årets resultat		-7.287.174	10.720.555
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000.000	0
Overført resultat		-47.287.174	10.720.555
Resultatdisponering		-7.287.174	10.720.555



Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	497.000.000	528.000.000
Materielle anlægsaktiver		497.000.000	528.000.000
Anlægsaktiver		497.000.000	528.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.709.098	73.104
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.415.196	0
Andre tilgodehavender		9.475.640	10.739.163
Tilgodehavender		16.599.934	10.812.267
Omsætningsaktiver		16.599.934	10.812.267
Aktiver		513.599.934	538.812.267



Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		401.000	401.000
Overført resultat		438.130.690	485.417.863
Udbytte for regnskabsåret		40.000.000	0
Egenkapital		478.531.690	485.818.863
Hensættelser til udskudt skat		0	4.021.960
Hensatte forpligtelser		0	4.021.960
Gæld til kreditinstitutter		18.543.340	20.864.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.780.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.182.006
Selskabsskat		0	3.635.093
Deposita		12.562.409	11.438.378
Anden gæld		3.962.495	3.070.611
Kortfristede gældsforpligtelser		35.068.244	48.971.444
Gældsforpligtelser		35.068.244	48.971.444
Passiver		513.599.934	538.812.267
Eventualforpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for 2023 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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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



Anvendt regnskabspraksis

gennemsnitlig inflationssats på 2,0%.

Dagsværdiberegningen 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.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, 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.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme 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 nominel 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.



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.



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	401.000	485.417.864	0	485.818.864
Årets resultat	0	-47.287.174	40.000.000	-7.287.174
Egenkapital 31. december 2023	401.000	438.130.690	40.000.000	478.531.690



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

Document ID:
96FA4981601F46D5B77330D7D9D7CF8C

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 905.728 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Investeringsejendomme

	2023	2022
Kostpris primo	518.894.074	517.867.364
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	103.402	1.026.710
Kostpris ultimo	518.997.476	518.894.074
Dagsværdireguleringer primo	9.105.926	13.132.636
Årets reguleringer	-31.103.402	-4.026.710
Dagsværdireguleringer ultimo	-21.997.476	9.105.926
Regnskabsmæssig værdi ultimo	497.000.000	528.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 blandede ejendomme på i alt 12.429 m² (23.252 kr./m²) og 4 kontorejendomme på i alt 23.717 m² (8.770 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, bortset fra én kontorejendom der er værdiansat til faktisk salgspris, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Blandede	Kontor	I alt
Dagsværdi i mio. kr.			
2023	289,0	208,0	497,0
2022	290,0	238,0	528,0
Andel af portefølje			
2023	58,1%	41,9%	100,0%
2022	54,9%	45,1%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

Tomgang			
2023	4,2%	5,0%	4,6%
2022	3,2%	8,8%	6,0%
Diskonteringsfaktor			
2023	5,4%	6,7%	5,9%
2022	5,0%	6,5%	5,6%
Følsomhed i mio. kr.			
+0,25%	-12,8	-7,4	-20,2
-0,25%	14,1	7,9	22,0

Tomgang: Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

Diskonteringsfaktor: Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

Følsomhed: Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +/-0,25% s ændring i diskonteringsfaktoren.



Noter

3. Skat af årets resultat

	2023	2022
Skat af årets resultat	4.157.271	3.223.072
Regulering af udskudt skat	-6.128.857	-201.816
Regulering skatter tidligere år	-21.931	18.653
	<u>-1.993.517</u>	<u>3.039.909</u>

4. 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 2.475 t.kr.

5. Nærtstående parter

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S, ejes 100% af Tryg Real Invest Holding A/S

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S indgår i Tryg-koncernen med hjemsted i Ballerup, Danmark.

