

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

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

CVR-nr. 39565382

Årsrapport for 2019

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2020

Bettina Drejer Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	13

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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Mads Hørberg, Formand Pål Rosendahl Lars Jørgen Christensen
Direktion	Pål Rosendahl Mikkel Krøyer
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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 de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 11. marts 2020

Direktion

Pål Rosendahl

Mikkel Krøyer

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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 2019 - 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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 11. marts 2020

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Ringbæk
Statsautoriseret revisor
mne27735

Kasper Bruhn Udam
Statsautoriseret revisor
mne29421

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

Selskabet forhøjede d. 7. februar 2019 aktiekapitalen med 1.000kr. til kurs 50.502.569,70 til brug for køb af seks ejendomme fra Tryg Ejendomme A/S.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 32.637.388, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 566.587.651, og en egenkapital på kr. 538.063.085.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme udgør cirka 94 % 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 investeringsejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	01.05.2018 - 31.12.2018 kr.
Lejeindtægter		27.044.557	0
Andre eksterne omkostninger		-6.392.115	0
Bruttoresultat		20.652.442	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	22.056.089	0
Driftsresultat		42.708.531	0
Finansielle omkostninger	3	-6	0
Resultat før skat		42.708.525	0
Skat af årets resultat	4	-10.071.137	0
Årets resultat		32.637.388	0
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000.000	0
Overført resultat		-7.362.612	0
Resultatdisponering		32.637.388	0

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2, 5	536.000.000	0
Materielle anlægsaktiver		536.000.000	0
Anlægsaktiver		536.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.455	0
Andre tilgodehavender		7.273.579	0
Tilgodehavender		7.295.034	0
Likvide beholdninger		23.292.617	400.000
Omsætningsaktiver		30.587.651	400.000
Aktiver		566.587.651	400.000

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		401.000	400.000
Overført resultat		537.662.085	0
Egenkapital	6	538.063.085	400.000
Hensættelser til udskudt skat		6.216.061	0
Hensatte forpligtelser		6.216.061	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.274.758	0
Selskabsskat		3.855.076	0
Deposita		12.477.342	0
Anden gæld		4.701.329	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.308.505	0
Gældsforpligtelser		22.308.505	0
Passiver		566.587.651	400.000
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for 2019 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelseskostprisen samt tillagte 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 inflationsssats 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 nominal værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. 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.

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 gælds metode 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

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 896.917 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

	2019	2018
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	513.943.911	0
Kostpris ultimo	513.943.911	0
Årets opskrivninger	22.056.089	0
Opskrivninger ultimo	22.056.089	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	536.000.000	0

Selskabet ejer 6 ejendomme beliggende i Århus, Lyngby, Søborg, Køge og 2 i Viby J. Ejendommen omfatter 1.798 m2 beboelseslejemål, 34.742 m2 erhvervslejemål .

Selskabets ejendom er 85,4 % udlejet pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet af ekstern 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, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Det gennemsnitligt afkastkrav for de 6 ejendomme er på 5,3 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 14.669 pr. kvm.

3. Finansielle omkostninger

	2019	01.05.2018 - 31.12.2018
Øvrige finansielle omkostninger	6	0
	6	0

4. Skat af årets resultat

	2019	01.05.2018 - 31.12.2018
Skat af årets resultat	3.855.076	0

Noter

Regulering af udskudt skat	6.216.061	0
	10.071.137	0

5. Ejendomsfortegnelse

	Udlejningsprocent	Ejendomstype	Areal	Bogført værdi
Nørregade 18-24, Køge	99,3	F	5.749	110.000.000
Forretning	99,3		5.749	110.000.000
Banegårdspladsen 6-10, Århus C.	90,3	K	6.680	194.000.001
Lundtoftegårdsvej 97, Lyngby	80,4	K	7.953	66.000.000
Skanderborgvej 232, Viby J	66,8	K	4.303	50.000.000
Skanderborgvej 234, Viby J	100,0	K	4.201	53.000.000
Telefonvej, Søborg	78,2	K	7.654	63.000.000
Kontor	82,8		30.791	426.000.001
I alt	85,41		36.540	536.000.001

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	400.000	0	400.000
Kapitalforhøjelse	1.000	505.024.697	505.025.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	40.000.000	40.000.000
Årets resultat	0	-7.362.612	-7.362.612
	401.000	537.662.085	538.063.085

Siden selskabets stiftelse den 1. maj 2018 er der den 7. februar 2019 foretaget en kapitalforhøjelse på 1.000 kr. ved indskud af virksomhed til kurs 50.502.569,70.

7. 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 7.053 t.kr.

8. Nærtstående parter

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