

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

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

CVR-nr. 40268065

Årsrapport

18. februar 2019 - 31. december 2019

1. 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

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tryg Real Estate Invest Holding A/S c/o Tryg Forsikring A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup
CVR-nr.	40268065
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	18. februar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Mads Hørberg, Formand Lars Jørgen Christensen Pål Rosendahl
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 18. februar 2019 - 31. december 2019 for Tryg Real Estate Invest Holding 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 18. februar 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

Lars Jørgen Christensen

Pål Rosendahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Invest Holding A/S for regnskabsåret 18. februar 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 18. februar 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 aktivitet består i direkte eller indirekte at eje kapitalandele i virksomheder, herunder fonde, der driver virksomhed direkte eller indirekte inden for investeringer i fast ejendom indenfor eller udenfor Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forhøjede d. 6.marts 2019 aktiekapitalen med 1.000kr. til kurs 20.547.526 samt optog lån hos tilknyttede virksomheder på 300 mio. kr. til brug for køb af selskabet Tryg Real Estate Denmark A/S fra Tryg Forsikring A/S.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 18. februar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 28.229.453, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 539.292.621, og en egenkapital på kr. 234.104.721.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forhøjede d. 3. februar 2020 aktiekapitalen med 280.657 kr. til kurs 587,90647 samt optog lån hos tilknyttede virksomheder på 231 mio. kr. til brug for køb af det norske ejendomsselskab Tryg Real Estate Invest Norway AS (norsk organisationsnummer 946 919 845) af Tryg Forsikring A/S for NOK 526.794.989.

Ledelsen i Tryg Real Estate Invest Holding A/S erklærer, at værdien af aktierne i det norske selskab svarer til den aftalte købesum. Der er lavet en sædvanlig vurderingsberetning og overtagelsesbalance for Tryg Real Estate Invest Norway AS af Deloitte Norge, der ligeledes bekræfter overstående.

Resultatopgørelse

	Note	18.02.2019 - 31.12.2019 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-49.552
Bruttoresultat		-49.552
Indtægter af kap. andele i tilknyttede virksomheder	2, 3	32.587.817
Finansielle omkostninger	4	-5.538.094
Resultat før skat		27.000.171
Skat af årets resultat	5	1.229.282
Årets resultat		28.229.453
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode		32.587.817
Overført resultat		-4.358.364
Resultatdisponering		28.229.453

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	<u>538.063.085</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>538.063.085</u>
Anlægsaktiver		<u>538.063.085</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>1.229.282</u>
Tilgodehavender		<u>1.229.282</u>
Likvide beholdninger		<u>254</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.229.536</u>
Aktiver		<u>539.292.621</u>

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		401.000
Reserve for nettoopskr.efter indre værdis metode		32.587.817
Overført resultat		201.115.904
Egenkapital	6	234.104.721
Gæld til kreditinstitutter		1.765.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		303.375.000
Anden gæld		47.500
Kortfristede gældsforpligtelser		305.187.900
Gældsforpligtelser		305.187.900
Passiver		539.292.621
Eventualforpligtelser	7	
Nærtstående parter	8	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Tryg Real Estate Invest Holding A/S for 18.02.2019 - 31.12.2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 18.02.2019 - 31.12.2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative 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 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Finansielle poster

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

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

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Resultat af tilknyttede virksomheder

Resultat af tilknyttede virksomheder omfatter resultat fra Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for perioden 4. marts - 31. december 2019.

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Tryg Real Estate Invest Denmark A/S	Ballerup	100,00	538.063.085	32.587.817
			538.063.085	32.587.817

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	505.475.268
Kostpris ultimo	505.475.268
Årets resultat 4. marts - 31. december 2019	32.587.817
Opskrivninger ultimo	32.587.817
Regnskabsmæssig værdi ultimo	538.063.085

4. Finansielle omkostninger

	18.02.2019 - 31.12.2019
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	5.531.250
Renteomkostninger, bank	6.844
	5.538.094

5. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-1.229.282
	-1.229.282

Noter

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	0	0	0	0
Kapitalindskud	400.000	0	0	400.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	205.474.268	205.475.268
Årets resultat	0	32.587.817	-4.358.364	28.229.453
Egenkapital ultimo	401.000	32.587.817	201.115.904	234.104.721

Siden selskabets stiftelse den 18. februar 2019 er der den 6. marts 2019 foretaget en kapitalforhøjelse på 1.000 kr. til kurs 20.547.526.

7. Eventualforpligtelser

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

8. Nærtstående parter

Tryg Real Estate Invest Holding A/S ejes med 89,9% af Investin Alternatives AIF-SIKAV og med 10,1% af Kapitalforeningen Tryg Invest, der begge indgår i Tryg-koncernen.