

# **Tryg Real Estate Fund 2 A/S**

**c/o Nykredit Portefølje Administration A/S  
Kalvebod Brygge 1  
1560 København V**

**CVR-nr. 40 83 41 92**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. april 2024

---

Christina Marianne Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tryg Real Estate Fund 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 12. februar 2024

### **Direktion**

Mark Leire Falk  
direktør

### **Bestyrelse**

Mads Hørberg  
formand

Lars Jørgen Christensen

Mikkel Krøyer

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i Tryg Real Estate Fund 2 A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. februar 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24822

Stefan Vastrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32126

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tryg Real Estate Fund 2 A/S  
c/o Nykredit Portefølje Administration A/S  
Kalvebod Brygge 1  
1560 København V

CVR-nr.: 40 83 41 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Mads Hørberg, formand  
Lars Jørgen Christensen  
Mikkel Krøyer

### Direktion

Mark Leire Falk, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet er stiftet d. 27. september 2019 med indskudskapital på 400 t. kr.

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

De områder, der især er forbundet med usikkerhed, er måling af dagsværdi af unoterede finansielle aktiver og instrumenter.

Det er ledelsens vurdering, at der derudover ikke er væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af balanceposter i selskabet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Den 16. november 2023 blev det besluttet at nedsætte aktiekapitalen med 194 t. kr. til kurs 2.578,59. Kapitalen udgjorde herefter 977 t. kr.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på t.kr. 374.902, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 2.357.697.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

### ***Investeringer***

Selskabets noterede og untorede investeringer måles til dagsværdien på et velfungerende marked.

For noterede investeringer vil dagsværdien være målt til den aktuelle børskurs, mens der ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets unoterede investeringer i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondene opgjorte NAV-værdier (Net Asset Value). Disse NAV-værdier opgøres alene kvartalsvist. Ved måling af ejendomsfondenes værdi i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien, indtil NAV-opgørelser fra ejendomsfondene modtages, hvorefter dagsværdier korrigeres iht. opgørelserne.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 2.714 mio. kr. og indgår i regnskabsposten værdipapirer.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Ledelsesberetning

### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har ingen politik for ansvarlige investeringer, men selskabets porteføljerådgiver, Tryg Invest, har en politik for ansvarlige investeringer.

Der gælder forskellige oplysningskrav for finansielle markedsdeltagere afhængig af hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil de enkelte finansielle produkter har (artikel 6, 8 eller 9 i SFDR).

Selskabet ser sig omfattet af rapporteringsforpligtelserne i artikel 6.

For artikel 6 produkter skal nedenstående erklæringer afgives i tilknytning til årsrapporten:

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Dette betyder, at produkter omfattet af artikel 6 ikke inddrager bæredygtighedsbetragtninger i deres investeringsproces, ligesom produkterne ikke tager højde for PAI-indikatorer eller EU-taksonomien.

Der rapporteres derfor ikke yderligere for selskabet for 2023.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2022.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotabet udgøres af andre eksterne omkostninger og indbefatter løbende omkostninger til selskabets administration.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret, og som er forbundet med at administrere selskabet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Under finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, renteindtægter fra obligationer og udbytter. Under finansielle omkostninger indgår rentekomkostninger til selskabets bankforbindelser, realiserede og urealiserede kuresreguleringer på investeringsaktiver, samt valutakurstab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer, samt skat af renteindtægter fra koncernforbundne modparter.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos og gæld til tilknyttede virksomheder består af et lån fra Tryg Real Estate Invest Holding A/S. Lånet forrentes med en rente på markedsmæssige vilkår.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender består af andre tilgodehavender og måles til nominel værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Værdipapirer**

Selskabets noterede og unoterede investeringer måles til dagsværdien på et velfungerende marked.

For noterede investeringer vil dagsværdien være målt til den aktuelle børskurs, mens der ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets unoterede investeringer i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondene opgjorte NAV-værdier (Net Asset Value). Disse NAV-værdier opgøres alene kvartalsvist. Ved måling af ejendomsfondenes værdi i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien, indtil NAV-opgørelser fra ejendomsfondene modtages, hvorefter dagsværdier korrigeres iht. opgørelserne. Dette er i overensstemmelse med ledelsesberetningens afsnit "Investeringer".

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.527</b>	<b>-1.665</b>
Finansielle indtægter	1	50.358	319.736
Finansielle omkostninger	2	<u>-426.259</u>	<u>-273</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-378.428</b>	<b>317.798</b>
Skat af årets resultat	3	<u>3.526</u>	<u>-8.318</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-374.902</u></u></b>	<b><u><u>309.480</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-374.902</u>	<u>309.480</u>
		<b><u><u>-374.902</u></u></b>	<b><u><u>309.480</u></u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>389.623</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>389.623</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>389.623</b></u>
Andre tilgodehavender	4	<u>5.361</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.361</b></u>	<u><b>0</b></u>
Værdipapirer		<u>2.713.670</u>	<u>3.116.503</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>2.713.670</b></u>	<u><b>3.116.503</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.719.031</b></u>	<u><b>3.116.503</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.719.031</b></u></u>	<u><u><b>3.506.126</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		977	1.171
Overkurs ved emission		2.813.313	2.813.313
Overført resultat		-456.593	418.114
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>2.357.697</u></b>	<b><u>3.232.598</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.500	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>117.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
Banker		240.663	266.751
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	2.239	0
Selskabsskat	3	825	1.647
Anden gæld	7	107	5.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>243.834</u></b>	<b><u>273.528</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>361.334</u></b>	<b><u>273.528</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.719.031</u></b>	<b><u>3.506.126</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.171	2.813.313	418.114	3.232.598
Kontant kapitalnedsættelse	-194	0	-499.805	-499.999
Årets resultat	0	0	-374.902	-374.902
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>977</b>	<b>2.813.313</b>	<b>-456.593</b>	<b>2.357.697</b>



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Udbytter	45.838	19.775
Andre finansielle indtægter	2.992	0
Kursreguleringer	0	292.904
Valutakursgevinster	0	1.022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.528	6.035
	<u><b>50.358</b></u>	<u><b>319.736</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Kurstab på værdipapirer	418.278	0
Andre finansielle omkostninger	6.618	273
Valutakurstab	1.363	0
	<u><b>426.259</b></u>	<u><b>273</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer, samt renteindtægter fra koncernforbundne modparter.		
Årets aktuelle skat	-3.526	8.318
	<u><b>-3.526</b></u>	<u><b>8.318</b></u>

Pr . 31. december 2023 har selskabet en skyldig selskabsskat på 825 t. kr. forbundet med selskabets renteindtægter fra koncernforbundne selskaber.

## 4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender skatter fra de amerikanske skattemyndigheder på 5,4 mio. DKK forbundet med selskabets investeringer i amerikanske ejendomsfonde.

## Noter

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 977.653 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Den 16. november 2023 blev det besluttet at nedsætte aktiekapitalen med 194 t. kr. Kapitalen udgjorde herefter 977 t. kr.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u> t.kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>117.500</u>	<u>0</u>
Langfristet del	117.500	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.239</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>2.239</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>119.739</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Anden gæld

Anden gæld består af skyldige omkostninger til selskabets kreditorer.

### 8 Eventualforpligtelser

I forbindelse med investering i unoterede værdipapirer har afdelingen afgivet investeringstilsagn, hvoraf der pr. 31. december 2023 er resterende tilsagn på 936 mio. kr.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Tryg Real Estate Fund 2 A/S ejes 99,97 % af TI Real Estate KL i Tryg Invest AIF-SIKAV.

Tryg Real Estate Fund 2 A/S indgår i Tryg-koncernen med hjemsted i Ballerup, Danmark.