

Tryg Real Estate Fund 2 A/S

**Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup**

CVR-nr. 40 83 41 92

**Årsrapport for perioden
27. september til 31. december 2019
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. april 2020

Kim Høibye
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
27. september - 31. december 2019	
Balance 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. september - 31. december 2019 for Tryg Real Estate Fund 2 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. september - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 11. marts 2020

Direktion

Pål Rosendahl
direktør

Mikkel Krøyer
direktør

Bestyrelse

Mads Hørberg
formand

Lars Jørgen Christensen

Pål Rosendahl

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 27. september - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 27. september - 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 regnskabsbrugerne 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 11. marts 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Ringbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27735

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tryg Real Estate Fund 2 A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

CVR-nr.: 40 83 41 92

Regnskabsperiode: 27. september - 31. december 2019

Hjemsted: Ballerup

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand
Lars Jørgen Christensen
Pål Rosendahl

Direktion

Pål Rosendahl, direktør
Mikkel Krøyer, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forhøjede d. 28. november 2019 aktiekapitalen med 16 t.kr. til kurs 5.219.659,24 ved apportindskud af lån til tilknyttede virksomhed, ejerandele i ejendomsfonde samt kreditfacilitet med Danske Bank A/S fra ophørte selskab Tryg Real Estate Fund A/S.

D. 29. november 2019 blev aktiekapitalen forhøjet med 52,8 t.kr. til kurs 200.790,94 ved apportindskud af europæiske ejendomsfonde fra Tryg Forsikring A/S.

D. 19. december 2019 blev aktiekapitalen forhøjet med 0,4 t.kr. til kurs 200.034 til udstedelse af aktier til øvrige aktionærer.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 27. september - 31. december 2019 udviser et underskud på 7.103 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 935 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

Regnskabsmæssige skøn

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets investering i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfondenenes opgjorte NAV-værdier (Net Asset Value). Disse NAV-værdier opgøres alene kvartalsvist. Ved måling af ejendomsfondenenes værdi i perioden mellem disse NAV-opgørelser anvendes en modelmæssig fremskrivning af værdien.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 718 mio. kr og indgår i regnskabsposten værdipapirer.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har d. 3. februar 2020 forhøjet aktiekapitalen med 289 t.kr., indbetalt kontant til kurs 201.175 til brug på at yde lån på 231 mio. kr. til Tryg Real Estate Holding A/S samt køb af ejerandele i ejendomsfonde. Kapitalen udgør herefter 758,3 t.kr

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for perioden 27. september til 31. december 2019 er aflagt i danske kroner.

Der er ingen sammenligningstal, idet perioden fra 27. september til 31. december 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Resultatopgørelsen

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 på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Under finansielle omkostninger indgår kursreguleringer fra realiserede og urealiserede kursreguleringer på investeringsaktiver m.m. samt valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Selskabet er underlagt reglerne i Aktieavancebeskatningslovens § 19. Det betyder, at der ikke påhviler selskabet nogen selskabsskat som selvstændigt skattesubjekt. I stedet påhviler skattepligten selskabets investorer, der beskattes af selskabets gevinster og tab.

Balancen

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer består af unoterede investeringsbeviser, måles til dagsværdi på balancedagen.

Ved fastsættelsen af dagsværdien i ejendomsfonde tages udgangspunkt i de af ejendomsfonden 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 jf. ledelsesberetningen "Regnskabsmæssige skøn".

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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
27. september - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		<u>-237</u>
Bruttoresultat		-237
Resultat før finansielle poster		-237
Finansielle indtægter	1	3.051
Finansielle omkostninger	2	<u>-9.917</u>
Resultat før skat		-7.103
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-7.103</u>
Overført resultat		<u>-7.103</u>
		<u>-7.103</u>

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>272.738</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>272.738</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>272.738</u>
Tilgodehavende udenlandsk udbytteskat		<u>42</u>
Tilgodehavender		<u>42</u>
Værdipapirer		<u>718.444</u>
Værdipapirer		<u>718.444</u>
Likvide beholdninger		<u>896</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>719.382</u>
Aktiver i alt		<u><u>992.120</u></u>

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.
Passiver		
Aktiekapital		469
Overkurs ved emission		941.561
Overført resultat		<u>-7.103</u>
Egenkapital	4	<u>934.927</u>
Bankgæld		57.145
Anden gæld	5	<u>48</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>57.193</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.193</u>
Passiver i alt		<u><u>992.120</u></u>
Nærtstående parter og ejerforhold	6	

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 27. september 2019	0	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	469	941.561	0	942.030
Årets resultat	0	0	-7.103	-7.103
Egenkapital 31. december 2019	469	941.561	-7.103	934.927

Noter

1 Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af urealiseret kursreguleringer pr. 31.12.2019 samt valutakursreguleringer.

3 Skat af årets resultat

Investeringsbeviserne bliver efter de danske skatteregler anset som unoteret aktier. Unoteret aktier er skattefrie for værdiændringer, og derfor bliver årets skat 0 kr.

4 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 469.161 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der er i regnskabsåret været foretaget tre kontante kapitalforhøjelser ud over indskudskapitalen på 400 t.kr.

Den 28.11.2019 blev aktiekapitalen forhøjet med 16 t.kr. Kapitalen udgjorde herefter 416 t.kr.

Den 29.11.2019 blev aktiekapitalen forhøjet med 52,8 t.kr. Kapitalen udgjorde herefter 468,8 t.kr.

Den 19.12.2019 blev aktiekapitalen forhøjet med 0,4 t.kr. Kapitalen udgjorde herefter 469,2 t.kr.

5 Anden gæld

Anden gæld består af skyldige omkostninger.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Tryg Real Estate Fund 2 A/S ejes 99,93 % af TI Real Estate KL i Investin Alternatives AIF-SIKAV.

Tryg Real Estate Fund 2 A/S indgår i Tryg-koncernen.