

Tryg Real Estate Fund 2 A/S

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

CVR-nr. 40 83 41 92

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. april 2021



Henrik Balling Teisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 19. marts 2021

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 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 19. marts 2021

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

CVR-nr.: 40 83 41 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

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

Pr. d. 5. februar 2020 blev aktiekapitalen forhøjet med 289 t.kr. 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 758,1 t. kr.

Pr. d. 9. juli 2020 blev Tryg Real Estate Fund 1 A/S erhvervet som kapitalandel, men herefter likvideret d. 15. december 2020, hvor aktiverne flyttes til Tryg Real Estate Fund 2 A/S.

Pr. d. 4. september 2020 blev aktiekapitalen forhøjet med 152,7 t.kr. til kurs 196.467. Kapitalen udgør herefter 910,8 t. kr.

Nedlukningen af det globale samfund – helt eller delvist i perioder fra marts og året ud påvirkede den økonomiske aktivitet voldsomt i nedadgående retning. Den globale økonomiske aktivitet forventes at falde med 4,4% i 2020 i følge International Monetary Fund(IMF). Den initiale økonomiske nedgang i 2. kvartal var væsentligt større, men den begyndende genåbning over sommeren og efteråret afbød en del af aktivitetsfaldet i den resterende del af året. For selskabet resulterede dette dog stadig i et negativt afkast for året 2020.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et underskud på 11.750 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 1.803 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

Regnskabsmæssige skøn

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets 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 1.397 mio. kr og indgår i regnskabsposten værdipapirer.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Da perioden fra 27. september til 31. december 2019 var selskabets første regnskabsperiode, vil sammenligningstal kun dække denne periode.

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, renteindtægter fra selskabets bankforbindelser, udbytter samt valutakursreguleringer. Under finansielle omkostninger indgår kursreguleringer fra realiserede og urealiserede kursreguleringer på investeringsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

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. Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden). Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender består af andre tilgodehavender og tilgodehavende skat fra selskabets investeringer og måles til kostpris.

Værdipapirer

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

Ved fastsættelsen af dagsværdien i ejendomsfondene 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 "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 finansiel 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

1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.kr.	<u>27/9 - 31/12</u> 2019 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-1.410	-237
Bruttoresultat		-1.410	-237
Resultat før finansielle poster		-1.410	-237
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.112	0
Finansielle indtægter	1	44.997	3.051
Finansielle omkostninger	2	-50.512	-9.917
Resultat før skat		-8.037	-7.103
Skat af årets resultat	3	-3.713	0
Årets resultat		-11.750	-7.103
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.750	-7.103
		-11.750	-7.103

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		492.635	272.738
Finansielle anlægsaktiver		<u>492.635</u>	<u>272.738</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>492.635</u>	<u>272.738</u>
Andre tilgodehavender		134	0
Tilgodehavende skat		1.153	42
Tilgodehavender		<u>1.287</u>	<u>42</u>
Værdipapirer		1.396.924	718.444
Værdipapirer		<u>1.396.924</u>	<u>718.444</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>896</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.398.211</u>	<u>719.382</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.890.846</u></u>	<u><u>992.120</u></u>

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Aktiekapital		911	469
Overkurs ved emission		1.821.386	941.561
Overført resultat		-18.853	-7.103
Egenkapital	5	<u>1.803.444</u>	<u>934.927</u>
Bankgæld		87.367	57.145
Anden gæld	6	<u>35</u>	<u>48</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>87.402</u>	<u>57.193</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>87.402</u>	<u>57.193</u>
Passiver i alt		<u>1.890.846</u>	<u>992.120</u>
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	469	941.561	-7.103	934.927
Kontant kapitalforhøjelse	442	879.825	0	880.267
Årets resultat	0	0	-11.750	-11.750
Egenkapital 31. december 2020	911	1.821.386	-18.853	1.803.444

Noter

	<u>2020</u> t.kr.	<u>27/9 - 31/12</u> 2019 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Udbytter	30.405	0
Valutakursgevinster	6.200	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.996	3.051
Andre renteindtægter	2.396	0
	<u>44.997</u>	<u>3.051</u>
	<u>2020</u> t.kr.	<u>27/9 - 31/12</u> 2019 t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Kurstab på værdipapirer	50.512	9.917
	<u>50.512</u>	<u>9.917</u>
3 Skat af årets resultat		
Investeringsbeviserne bliver efter de danske skatteregler anset som unoterede aktier. Unoterede aktier er skattefrie for værdiændringer. Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer.		
Årets aktuelle skat	3.713	0
	<u>3.713</u>	<u>0</u>

Noter

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	88.514	0
Afgang i årets løb	<u>-88.514</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering i årets løb	524	0
Afgang i årets løb	<u>-524</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 910.733 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Den 5. februar 2020 blev aktiekapitalen forhøjet med 289 t.kr. Kapitalen udgjorde herefter 758 t.kr.

Den 4. september 2020 blev aktiekapitalen forhøjet med 153 t. kr. Kapitalen udgør herefter 911 t. kr.

6 Anden gæld

Anden gæld består af skyldige omkostninger.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Tryg Real Estate Fund 2 A/S ejes 99,96 % af TI Real Estate KL i Investin Alternatives AIF-SIKAV.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Krøyer

Direktion

Serienummer: 19710211xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-19 14:00:19Z



Pål Rosendahl

Direktion

Serienummer: 9578-5999-4-1068994

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-19 14:33:23Z



Mads Hørberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-153158936345

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-19 14:40:20Z



Pål Rosendahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1068994

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-19 17:14:48Z



Lars Jørgen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-123023705225

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-21 08:13:59Z



Kasper Bruhn Udam

Ekstern revision

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: PID:9208-2002-2-925571305229

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-03-22 07:01:21Z



Jens Ringbæk

Ekstern revision

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: PID:9208-2002-2-109973337174

IP: 185.181.xxx.xxx

2021-03-22 08:01:20Z



Jens Galsgaard

Revision

På vegne af: Intern revision - Tryg

Serienummer: PID:9208-2002-2-567867096041

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-22 10:42:01Z



Penneo dokumentnøgle: 30EDV-51105-FG0LJ-UDKJY-5NZG5-ZLNHZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>