

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 2022
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 8. maj 2023

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 2022	11
Balance 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 6. marts 2023

Direktion

Pål Rosendahl
direktør

Mark Leire Falk
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 6. marts 2023

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 2022

Hjemsted: København

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand
Lars Jørgen Christensen
Pål Rosendahl

Direktion

Pål Rosendahl, direktør
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

Pr. d. 30. juni 2022 blev det besluttet at forhøje aktiekapitalen med 276 t. kr. til kurs 287.367, hvorefter det blev besluttet at nedsætte aktiekapitalen med 103 t. kr. til kurs 292.297 d. 16. november 2022. Kapitalen udgjorde herefter 1.171 t. kr.

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 309.480, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 3.232.598.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

Investeringer

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.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 3.117 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 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2021.

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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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, udbytter, kursreguleringer fra realiserede og urealiserede kursreguleringer på investeringsaktiver, samt valutakursgevinster. Under finansielle omkostninger indgår renteomkostninger til selskabets bankforbindelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttotab		-1.665	-2.178
Finansielle indtægter	1	319.736	474.690
Finansielle omkostninger	2	<u>-273</u>	<u>-3.544</u>
Resultat før skat		317.798	468.968
Skat af årets resultat	3	<u>-8.318</u>	<u>-10.412</u>
Årets resultat		<u>309.480</u>	<u>458.556</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>309.480</u>	<u>458.556</u>
		<u>309.480</u>	<u>458.556</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		t.kr.	t.kr.
Aktiver			
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		389.623	431.726
Finansielle anlægsaktiver		<u>389.623</u>	<u>431.726</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>389.623</u>	<u>431.726</u>
Værdipapirer		3.116.503	1.997.889
Værdipapirer		<u>3.116.503</u>	<u>1.997.889</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2.795</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.116.503</u>	<u>2.000.684</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.506.126</u></u>	<u><u>2.432.410</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.171	998
Overkurs ved emission		2.813.313	2.021.298
Overført resultat		418.114	408.530
Egenkapital	4	<u>3.232.598</u>	<u>2.430.826</u>
Banker		266.751	0
Selskabsskat		1.647	1.415
Anden gæld	5	5.130	169
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>273.528</u>	<u>1.584</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>273.528</u>	<u>1.584</u>
Passiver i alt		<u>3.506.126</u>	<u>2.432.410</u>
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	998	2.021.298	408.530	2.430.826
Kontant kapitalforhøjelse	276	792.015	0	792.291
Kontant kapitalnedsættelse	-103	0	-299.896	-299.999
Årets resultat	0	0	309.480	309.480
Egenkapital 31. december 2022	1.171	2.813.313	418.114	3.232.598

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Udbytter	19.775	20.106
Kursreguleringer	292.904	449.910
Valutakursgevinster	1.022	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.035</u>	<u>4.674</u>
	<u>319.736</u>	<u>474.690</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	273	230
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>3.314</u>
	<u>273</u>	<u>3.544</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer, samt renteindtægter fra koncernforbundne modparter.		
Årets aktuelle skat	<u>8.318</u>	<u>10.412</u>
	<u>8.318</u>	<u>10.412</u>

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.171.577 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Den 30. juni 2022 blev det besluttet at forhøje aktiekapitalen med 276 t. kr. Kapitalen udgjorde herefter 1.274 t. kr.

Den 16. november 2022 blev det besluttet at nedsætte aktiekapitalen med 103 t. kr. Kapitalen udgjorde herefter 1.171 t. kr.

Noter

5 Anden gæld

Anden gæld består af skyldige omkostninger, herunder gæld ifm. kapitalnedsættelse.

6 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.