

# Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

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

CVR-nr. 39565382

## Årsrapport for 2024

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. april 2025

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Tryg Real Estate Invest Denmark A/S c/o Tryg Forsikring A/S Klausdalsbrovej 601 2750 Ballerup
CVR-nr.	39565382
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Mads Hørberg, Formand Lars Jørgen Christensen Anders Rolskov-Eriksen
<b>Direktion</b>	Mark Leire Falk
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 7. april 2025

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Tryg Real Estate Invest Denmark 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 24. marts 2025

### Direktion

Mark Leire Falk  
Direktør

### Bestyrelse

Mads Hørberg  
Formand

Lars Jørgen Christensen

Anders Rolskov-Eriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Hellerup, den 24. marts 2025

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

Stefan Vastrup  
statsautoriseret revisor  
mne32126

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom og at udøve virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed indenfor Danmark.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et underskud på 9,5 mio. kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 445,7 mio. kr., og en egenkapital på 429,0 mio. kr.

I et marked hvor ejendomssektoren fortsat har været af lav transaktionsaktivitet og stigende afkastkrav, finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme udgør cirka 96 % af selskabets samlede aktiver. Markedsværdien er fastsat ved kapitalisering på grundlag af afkast efter DCF-metoden, hvor beregningen er baseret på fremskrivning af lejeforholdene og driftsomkostninger, hvor en gennemsnitlig inflation på 2% er anvendt. Denne vurdering sker via eksternt udarbejdet valuarvurdering på samtlige ejendomme. Den eksterne valuarvurdering følger vurderingsstandarderne "RICS Valuation Global Standards" som omfatter "The International Valuation Standards (The Red Book)".

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning, underskrevet aftale om salg af én ejendom. Salget sker på samme værdi som ejendommen er optaget til i regnskabet. Derudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Lejeindtægter		30.742	31.473
Ejendommenes driftsomkostninger		-5.899	-4.944
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	-34.009	-31.307
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-9.166</b>	<b>-4.778</b>
Eksterne omkostninger		-3.058	-3.763
Personaleomkostninger	2	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-12.224</b>	<b>-8.541</b>
Finansielle indtægter		194	42
Finansielle omkostninger		-216	-782
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.246</b>	<b>-9.281</b>
Skat af årets resultat	3	2.698	1.994
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.548</b>	<b>-7.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	40.000
Overført resultat		-9.548	-47.287
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-9.548</b>	<b>-7.287</b>

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	425.500	497.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>425.500</b>	<b>497.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>425.500</b>	<b>497.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.989
Udsudte skatteaktiver		3.248	1.720
Tilgodehavende selskabsskat		7.010	3.415
Andre tilgodehavender		9.980	9.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.238</b>	<b>16.600</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.238</b>	<b>16.600</b>
<b>Aktiver</b>		<b>445.738</b>	<b>513.600</b>

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		401	401
Overført resultat		428.583	438.131
Udbytte for regnskabsåret		0	40.000
<b>Egenkapital</b>		<b>428.984</b>	<b>478.532</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.428	18.543
Deposita		12.135	12.562
Anden gæld		191	3.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.754</b>	<b>35.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.754</b>	<b>35.068</b>
<b>Passiver</b>		<b>445.738</b>	<b>513.600</b>
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

## **Tryg Real Estate Invest Denmark A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Koncernregnskab**

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL§110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

#### **Eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## **Tryg Real Estate Invest Denmark A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, der fremskrives med en gennemsnitlig inflationssats på 2,0%.

Dagsværdiberegningen af investeringsjendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

#### **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.

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsjendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

#### **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 gælds metode 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 skatte-

**Tryg Real Estate Invest Denmark A/S**

**Anvendt regnskabspraksis**

satser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

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

## Egenkapitalopgørelse

i tkr.

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	401	438.131	40.000	478.532
Betalt udbytte	0	0	-40.000	-40.000
Årets resultat	0	-9.548	0	-9.548
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>401</b>	<b>428.583</b>	<b>0</b>	<b>428.984</b>

**Noter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Negative værdireguleringer	-33.700	-31.103
Tab ved salg af ejendomme	-309	-204
	<u><b>-34.009</b></u>	<u><b>-31.307</b></u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.171	4.157
Regulering af udskudt skat	1.527	-6.129
Regulering skatter tidligere år	0	-22
	<u><b>2.698</b></u>	<u><b>-1.994</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	518.997	518.894
Årets investeringer	3.199	103
Årets salg	-65.996	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>456.200</b></u>	<u><b>518.997</b></u>
Værdireguleringer primo	-21.997	9.106
Årets reguleringer	-33.700	-31.103
Værdireguleringer afhændede ejendomme	24.997	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<u><b>-30.700</b></u>	<u><b>-21.997</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>425.500</b></u>	<u><b>497.000</b></u>

## Noter

**4. Investeringsjendomme**

Selskabets investeringsejendomme består af 2 blandede ejendomme på i alt 12.429 m<sup>2</sup> (21.884 kr./m<sup>2</sup>) og 3 kontor-ejendomme på i alt 16.158 m<sup>2</sup> (9.500 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsjendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

<b>Ejendomstype</b>	<b>Blandede</b>	<b>Kontor</b>	<b>I alt</b>
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>			
2024	272,0	153,5	425,5
2023	289,0	208,0	497,0
<b>Andel af portefølje</b>			
2024	63,9%	36,1%	100,0%
2023	58,1%	41,9%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>			
2024	14,5	9,9	24,4
2023	14,8	5,0	19,8
<b>Tomgang</b>			
2024	2,7%	0,3%	1,8%
2023	4,2%	5,0%	4,6%
<b>Diskonteringsfaktor</b>			
2024	7,7%	9,1%	8,2%
2023	5,4%	6,7%	5,9%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>			
+0,25%	-12,1	-3,2	-15,3
-0,25%	12,0	7,8	19,8

Selskabets investeringsejendomme i Forstæder syd/vest for København består af 1 kontorejendom på i alt 7.654 m<sup>2</sup> (8.035 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsjendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

<b>Ejendomstype</b>	<b>Blandede</b>	<b>Kontor</b>	<b>I alt</b>
<b>Beliggenhed</b>			
Forstæder syd/vest for København			
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>			
2024	i/r	61,5	61,5
2023	i/r	64,0	64,0
<b>Andel af portefølje</b>			
2024	i/r	100,0%	100,0%
2023	i/r	100,0%	100,0%

## Noter

## 4. Investeringsejendomme

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>			
2024	i/r	4,2	4,2
2023	i/r	-0,8	-0,8
<b>Tomgang</b>			
2024	i/r	0,7%	0,7%
2023	i/r	3,9%	3,9%
<b>Diskonteringsfaktor</b>			
2024	i/r	9,3%	9,3%
2023	i/r	8,9%	8,9%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>			
+0,25%	i/r	-1,9	-1,9
-0,25%	i/r	2,3	2,3

Selskabets investeringsejendomme i Sjælland består af 1 blandet ejendom på i alt 5.749 m<sup>2</sup> (16.177 kr./m<sup>2</sup>). Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

<b>Ejendomstype</b>	<b>Blandede</b>	<b>Kontor</b>	<b>I alt</b>
<b>Beliggenhed</b>			
Sjælland			
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>			
2024	93,0	i/r	93,0
2023	103,0	i/r	103,0
<b>Andel af portefølje</b>			
2024	100,0%	i/r	100,0%
2023	100,0%	i/r	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>			
2024	4,9	i/r	4,9
2023	5,0	i/r	5,0
<b>Tomgang</b>			
2024	4,8%	i/r	4,8%
2023	8,4%	i/r	8,4%
<b>Diskonteringsfaktor</b>			
2024	8,6%	i/r	8,6%
2023	8,0%	i/r	8,0%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>			
+0,25%	-3,7	i/r	-3,7
-0,25%	3,4	i/r	3,4

## Noter

### 4. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme i Aarhus består af 1 blandet ejendom på i alt 6.680 m<sup>2</sup> (26.796 kr./m<sup>2</sup>) og 2 kontorejendomme på i alt 8.504 m<sup>2</sup> (10.818 kr./m<sup>2</sup>). Investerings ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendomstype	Blandede	Kontor	I alt
<b>Beliggenhed</b>			
Aarhus			
<b>Dagsværdi i mio. kr.</b>			
2024	179,0	92,0	271,0
2023	186,0	103,0	289,0
<b>Andel af portefølje</b>			
2024	66,1%	33,9%	100,0%
2023	64,4%	35,6%	100,0%

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

<b>Driftsafkast i mio. kr.</b>			
2024	9,6	5,7	15,3
2023	9,8	5,8	15,6
<b>Tomgang</b>			
2024	1,4%	0,0%	0,9%
2023	0,0%	6,1%	2,2%
<b>Diskonteringsfaktor</b>			
2024	7,3%	9,0%	7,8%
2023	7,1%	8,5%	7,6%
<b>Følsomhed i mio. kr.</b>			
+0,25%	-8,5	-1,3	-9,8
-0,25%	8,6	5,4	14,0

Der forventes ikke særlige ændringer til fremtidigt cashflow, som eksempelvis ændring i lejerforhold, ændringer i tomgangsforhold, større renoveringer eller lignende, hvorfor forudsætningerne anvendt i DCF-modellerne afspejler dette

**Tomgang:** Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

**Diskonteringsfaktor:** Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

**Følsomhed:** Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2024 ved +/-0,25%'s ændring i diskonteringsfaktoren.

### 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Tryg-koncernen sambeskattede selskaber. På selskabets ejendomme er der en samlet resterende momsreguleringsforpligtelse på 2,3 mio. kr.

### 6. Nærtstående parter

Tryg Real Estate Invest Denmark A/S, ejes 100% af Tryg Real Invest Holding A/S

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