

Tryg Real Estate Fund 2 A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr. 40 83 41 92

Årsrapport 2025

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. marts 2026

Anders Rolskov-Eriksen dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tryg Real Estate Fund 2 A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr.: 40 83 41 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Direktion

Rasmus Christian Grinderslev

Bestyrelse

Lene Margrethe Bruun Brockhoff, formand

Lars Jørgen Christensen

Anders Rolskov-Eriksen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Bankforbindelse

Danske Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 24. marts 2026

Direktion

Rasmus Christian Grinderslev
direktør

Bestyrelse

Lene Margrethe Bruun Brockhoff Anders Rolskov-Eriksen Lars Jørgen Christensen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tryg Real Estate Fund 2 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisoreres 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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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.

Hellerup, den 24. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24822

Stefan Vastrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32126

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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på t.kr. 225.164, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på t.kr. 1.828.211.

Der er den 9. maj 2025 lavet en kapitalforhøjelse på t.kr. 23.858 nom.kr. 1.

Bestyrelsen foreslår at resultatet, efter ekstraordinært udbytte på t.kr. 450.000, overføres til egenkapitalen. Udbyttet blev udbetalt den 16. juni 2025 på baggrund af årsrapporten for 2024.

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.

Andele af ejendomsfonde er værdiansat til 2.320 mio. kr. og indgår i regnskabsposten værdipapirer.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning truffet beslutning om at fusionere selskabet med Tryg Real Estate Invest Holding A/S og Tryg Real Estate Invest Denmark A/S med Tryg Real Estate Fund 2 A/S som det fortsættende selskab. Alle tre selskaber er under Tryg Forsikring A/S kontrol.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har ingen politik for ansvarlige investeringer, men selskabets koncerninterne porteføljeforvalter, Tryg Forsikring A/S, har en politik for ansvarlige investeringer.

Selskabet var indtil den 23. september 2025 omfattet af SFDR, hvilket medførte 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 anså sig indtil denne dato for omfattet af rapporteringsforpligtelserne i SFDR artikel 6. For artikel 6 produkter skal nedenstående erklæringer, som er gældende til den 23. september 2025, 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.
- Det betyder, at produkter omfattet af artikel 6 ikke inddrager bæredygtighedsbetragtninger i deres investeringsproces, ligesom produkterne ikke tager højde for PAI-indikatorer eller EU-taksonomien.

Selskabet er pr. den 23. september 2025 ikke længere en AIF og dermed ikke omfattet af SFDR og reglerne om klassifikation af produkterne. Der rapporteres derfor ikke yderligere for selskabet for 2025.

Resultatopgørelse

1.000 DKK

Noter

2025

2024

	Andre eksterne indtægter og omkostninger	-3.655	-2.415
	Bruttoresultat	-3.655	-2.415
1	Finansielle indtægter	233.332	149.551
1	Finansielle omkostninger	-449.900	-21.305
	Resultat før skat	-220.223	125.831
3	Skat	-4.941	-4.011
	Årets resultat	-225.164	121.820
	Forslag til disponering af årets resultat		
	Udbytte	450.000	0
	Overført overskud	-675.164	121.820
	Disponeret i alt	-225.164	121.820

Balance

1.000 DKK

Note

31.12.2025 31.12.2024

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiver		
4 Andre tilgodehavender	5.503	6.244
Tilgodehavender ialt	5.503	6.244
Værdipapirer		
Værdipapirer	2.319.956	2.935.669
Værdipapirer i alt	2.319.956	2.935.669
Likvide beholdninger	2.452	9
Omsætningsaktiver i alt	2.327.911	2.941.922
Aktiver i alt	2.327.911	2.941.922
Passiver		
Aktiekapital	977	977
Overkurs ved emission	2.813.313	2.813.313
Overført overskud	-986.079	-334.773
5 Egenkapital i alt	1.828.211	2.479.517
Gæld til tilknyttede virksomheder	499.700	166.000
6 Langfristede gældsforpligtelser I alt	499.700	166.000
Gæld til kreditinstitutter	0	292.407
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.998
Kortfristede gældsforpligtelser	0	296.405
Passiver i alt	2.327.911	2.941.922
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		
9 Anvendt regnskabspraksis		

Egenkapitalopgørelse

1.000 DKK	Aktiekapital	Overkurs ved emission		Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2024	977	2.813.313	-334.773	0	2.479.517	
2025						
Årets resultat			0	-675.164	450.000	-225.164
Udbetalt udbytte					-450.000	-450.000
Kapitaltilskud				23.858		23.858
Egenkapitalbevægelser i 2025, i alt	0	0	-651.306	0	-651.306	
Egenkapital 31. december 2025	977	2.813.313	-986.079	0	1.828.211	

1.000 DKK	Aktiekapital	Overkurs ved emission		Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2023	977	2.813.313	-456.593	0	2.357.697	
2024						
Årets resultat			0	121.820		121.820
Egenkapitalbevægelser i 2024, i alt	0	0	121.820	0	121.820	
Egenkapital 31. december 2024	977	2.813.313	-334.773	0	2.479.517	

Noter

1.000 DKK

Noter

	2025	2024
1		
Finansielle indtægter og omkostninger		
Finansielle indtægter		
Udbytter	74.195	107.458
Kursgevinster på værdipapirer	159.127	46.311
Valutakursregulering	0	-4.275
Andet	10	57
Finansielle indtægter total	233.332	149.551
Finansielle omkostninger		
Kurstab på værdipapirer	-439.960	-21.305
Renteudgifter	-9.940	0
Finansielle omkostninger total	-449.900	-21.305
3		
Skat		
Årets skat		
Aktuel skat	-4.941	-4.011
Årets skat	-4.941	-4.011
Årets aktuelle skat består af udbytteskatter fra selskabets investeringer, samt renteudgifter.		
4		
Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender består af tilgodehavender skatter fra de amerikanske skattemyndigheder på 5,5 mio. DKK forbundet med selskabets investeringer i amerikanske ejendomsfonde.		
5		
Egenkapital		
Virksomhedskapitalen består af 977.654 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.		
6		
Langfristede gældsforpligtelser	2025	2024
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	499.700	166.000
Langfristet del	499.700	166.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.998
Kortfristet del	0	3.998
	499.700	169.998

1.000 DKK

Noter

- 7 Eventualforpligtelser
I forbindelse med investering i unoterede værdipapirer har afdelingen afgivet investeringstilsagn, hvoraf der pr. 31. december 2025 er forventet tilsagn på 221 mio. kr.
- 8 Nærtstående parter
Tryg Real Estate Invest Fund 2 A/S ejes 100% af Tryg Forskring A/S, der indgår i Tryg A/S-koncernen, og har hjemsted i Ballerup. Selskabet indgår i Tryg forsikring A/S koncernregnskab

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2024.

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 kursreguleringer på investeringsaktiver, samt valutakurstab.

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 Forsikring 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.

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.

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.