
Tryg Real Estate Fund 2 A/S

CVR-nr.: 40834192

Bernstorffsgade 50
1577 København V

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2025

Christina Marianne Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Tryg Real Estate Fund 2 A/S
Bernstorffsgade 50
1577 København V

Telefonnummer: 33282828

CVR-nr.: 40834192

Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr.: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 20/03/2025

Direktion

Mark Leire Falk
Direktion

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Anders Rolskov-Eriksen

Lars Jørgen Christensen

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Fund 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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.

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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 20/03/2025

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231

Per Rolf Larssen, mne24822
Statsautoriseret revisor

Stefan Vastrup, mne32126
Statsautoriseret revisor

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 2024 udviser et overskud på 122 mio. kr. og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 2.479 mio. kr. 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 2.936 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.

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 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2023.

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, renteindtægter fra obligationer, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster på investeringsaktiver samt valutagevinster.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger til selskabets bankforbindelser, tilknyttede virksomheder realiserede og urealiserede kurstab 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 Real Estate Invest Holding 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. 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.

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. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-2.415.000	-2.517.000
Resultat af ordinær primær drift		-2.415.000	-2.517.000
Andre finansielle indtægter	1	149.551.000	50.358.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-21.305.000	-426.259.000
Ordinært resultat før skat		125.831.000	-378.428.000
Skat af årets resultat	3	-4.011.000	3.526.000
Årets resultat		121.820.000	-374.902.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		121.820.000	-374.902.000
I alt		121.820.000	-374.902.000

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre tilgodehavender	4	6.244.000	5.361.000
Tilgodehavender i alt		6.244.000	5.361.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.935.669.000	2.713.670.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.935.669.000	2.713.670.000
Likvide beholdninger		9.000	0
Omsætningsaktiver i alt		2.941.922.000	2.719.031.000
AKTIVER I ALT		2.941.922.000	2.719.031.000

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	977.000	977.000
Overkurs ved emission		2.813.313.000	2.813.313.000
Overført resultat		-334.773.000	-456.593.000
Egenkapital i alt		2.479.517.000	2.357.697.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.000.000	117.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	166.000.000	117.500.000
Gæld til banker		292.407.000	240.663.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.998.000	2.239.000
Skyldig selskabsskat		0	825.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	0	107.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		296.405.000	243.834.000
Gældsforpligtelser i alt		462.405.000	361.334.000
PASSIVER I ALT		2.941.922.000	2.719.031.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	977.000	2.813.313.000	-456.593.000	2.357.697.000
Årets resultat			121.820.000	121.820.000
Egenkapital, ultimo	977.000	2.813.313.000	-334.773.000	2.479.517.000

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Udbytter	107.458.000	45.838.000
Andre finansielle indtægter	57.000	2.992.000
Kursgevinster på værdipapirer	46.311.000	0
Valutakursgevinster	-4.275.000	0
Renterindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.528.000
Andre finansielle indtægter i alt	149.551.000	50.358.000

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Kurstab på værdipapirer	0	-418.278.000
Andre finansielle omkostninger	-21.305.000	-6.618.000
Valutakurstab	0	-1.363.000
Andre finansielle omkostninger i alt	-21.305.000	-426.259.000

3. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	-4.011.000	-3.526.000
Aktuel skat	-4.011.000	-3.526.000

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

4. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender skatter fra de amerikanske skattemyndigheder på 6,2 mio. DKK forbundet med selskabets investeringer i amerikanske ejendomsfonde.

5. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 977.653 aktier à nominelt t.kr. 1 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2024	2023
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	166.000.000	117.500.000
Langfristet del	166.000.000	117.500.000
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	3.998.000	2.239.000
Kortfristet del	3.998.000	2.239.000
	169.998.000	119.739.000

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Anden gæld består af skyldige omkostninger til selskabets kreditorer.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

I forbindelse med investering i unoterede værdipapirer har afdelingen afgivet investeringstilsagn, hvoraf der pr. 31. december 2024 er resterende tilsagn på 621 mio. kr.

9. Oplysning om ejerskab

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.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0