

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr. 40268065

Årsrapport 1. januar – 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.03.2026

Anders Rolskov-Eriksen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Lene Margrethe Bruun Brockhoff, formand

Lars Jørgen Christensen

Anders Rolskov-Eriksen

Direktion

Rasmus Christian Grinderslev, Direktør

Revision

Pricewaterhouse Coopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kapital og ejerforhold

Tryg Real Estate Invest Holding A/S ejes 100 % af Tryg Forsikring.

Aktiekapitalen udgør 681.657 DKK.

Adresse

Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

Telefon 70 11 20 20

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i direkte eller indirekte at eje kapitalandele i virksomheder, herunder fonde, der driver virksomhed direkte eller indirekte indenfor investeringer i fast ejendom i Danmark.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør i alt 936 t.kr. (-2.107 t.kr.). Resultatet kan primært henføres til finansielle indtægter.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Bestyrelsen har udbetalt ekstraordinært udbytte på 600.000 t.kr. og årets resultat efter udbytte overføres til egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning truffet beslutning om at fusionere Tryg Real Estate Invest Holding A/S med Tryg Real Estate Fund 2 A/S, som det fortsættende selskab. Selskaberne er under Tryg Forsikring A/S' kontrol.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Tryg Real Estate Invest Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar – 31. december 2025.

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 24.03 2026

Direktion

Rasmus Christian Grinderslev

Direktør

Bestyrelse

Lene Margrethe Bruun Brockhoff

Lars Jørgen Christensen

Anders Rolsov-Eriksen

Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Real Estate Invest Holding 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 Invest Holding 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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
mne24822

Stefan Vastrup
statsautoriseret revisor
mne32126

Resultatopgørelse

1.000 DKK

Noter

	2025	2024
1 Andre eksterne indtægter og omkostninger	-126	-9
Bruttoresultat	-126	-9
2 Resultat fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.146	-9.548
3 Finansielle indtægter	7.545	9.199
3 Finansielle omkostninger	18	0
Resultat før skat	2.291	-358
4 Skat	-1.355	-1.749
Årets resultat	936	-2.107
Forslag til disponering af årets resultat		
Forslået udbytte	600.000	0
Overført overskud	-599.064	-2.107
Disponeret i alt	936	-2.107

Balance

1.000 DKK

Note

31.12.2025

31.12.2024

Aktiver

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 3.838 428.984

Finansielle anlægsaktiver i alt 3.838 428.984

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder 0 170.019

Andre tilgodehavender 0 825

Tilgodehavender ialt 0 170.844

Likvide beholdninger 1.390 3.035

Omsætningsaktiver i alt 1.390 173.879

Aktiver i alt 5.228 602.863

Passiver

Aktiekapital 682 682

Overført overskud 1.099 600.163

Egenkapital i alt 1.781 600.845

4 Aktuelle skatteforpligtelser 1.658 2.017

Gæld til tilknyttede virksomheder 1.790 0

Kortfristede gældsforpligtelser 3.448 2.017

Passiver i alt 5.228 602.863

5 **Nærtstående parter**

6 **Eventualforpligtelser**

7 **Anvendt regnskabspraksis**

Egenkapitalopgørelse

1.000 DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2024	682	-	-	600.163	600.845
2025					
Årets resultat		-	600.000	-599.064	936
Udbetalt udbytte			-600.000		-600.000
Kapitalforhøjelse					-
Kursregulering					-
Egenkapitalbevægelser i 2025, i alt	-	-	-	-599.064	-599.064
Egenkapital 31. december 2025	682	-	-	1.099	1.781

1.000 DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023 før regulering	682	-26.940		629.210	602.952
Primo regulering		26.940		-26.940	0
Egenkapital 31. december 2023	682	0		602.270	602.952
2024					
Årets resultat		0		-2.107	-2.107
Stiftelse					
Kapitalforhøjelse					0
Kursregulering				0	0
Egenkapitalbevægelser i 2024, i alt	0	0		-2.107	-2.107
Egenkapital 31. december 2024	682	0		600.163	600.845

Noter

1.000 DKK

Noter

1 Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne indtægter og omkostninger udgør 126 tkr. i 2025 (2024 9 tkr.) og vedrører primært renteudbetaling fra Skat og bankgebyrer.

Der er ingen ansatte i selskabet. Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter resultat fra Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for perioden 1/1-2025 til 31/12-2025

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2025	2024
Kostpris primo	505.475	505.475
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	505.475	505.475
Nettoopskrivning primo	-76.491	-26.943
Udloddet udbytte	-420.000	-40.000
Årets resultat	-5.146	-9.548
Nettoopskrivning ultimo	-501.637	-76.491
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.838	428.984

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Tryg Real Estate Invest Denmark A/S, Ballerup	100	3.838	-5.146

Noter

1.000 DKK

Noter

3	Finansielle indtægter og omkostninger	2025	2024
	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter	7.545	8.473
	Valutakursregulering	0	726
	Finansielle indtægter total	7.545	9.199
	Finansielle omkostninger		
	Valutakursregulering	18	0
	Finansielle omkostninger total	18	0
4	Skat		
	Årets skat		
	Skat af årets resultat (eksklusive datterselskab)	1.641	2.022
	Regulering aktuel skat, tidligere år	-303	-268
	Skat af permanente differencer	17	-5
	Årets skat	1.355	1.749
	Skat af årets resultat	22,0%	22,0%
	Regulering udskudt skat, tidligere år	0,0%	0,0%
	Regulering aktuel skat, tidligere år	-4,1%	-3,0%
	Skat af permanente differencer	0,3%	0,0%
	Effektiv skatteprocent	18,2%	19,0%
	Aktuel Skat		
	Aktuel skat 1. januar	2.017	-325
	Primo regulering	-303	-268
	Skat af årets resultat	1.658	2.017
	Betalt selskabsskat	-1.714	593
	Aktuel skat 31. december	1.658	2.017

Noter

1.000 DKK

Noter

5 **Nærtstående parter**

Tryg Real Estate Invest Holding A/S ejes 100% af Tryg Forsikring A/S-koncernen, og har hjemsted i Ballerup.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter bestyrelse, direktion samt disse personers relaterede familie. Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter Årsregnskabslovens § 98 C, stk. 6.

6 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk for A-skat, lønsumsafgift og moms, som påhviler de i Tryg-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Tryg Forsikring-koncernen sambeskattede selskaber.

7 Anvendt Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

7 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne indtægter og omkostninger

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

Resultat fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger og indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

7 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat består af årets aktuelle skat samt årets ændring i udskudt skat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Selskabet er sambeskattet med TryghedsGruppen smba., der som administrationselskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld, herunder gæld til tilknyttede virksomheder er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.