

# Tryg Real Estate Invest Holding A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

CVR-nr. 40268065

## Årsrapport 1. januar – 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. marts 2023

Bettina Drejer Clausen, Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Selskabsoplysninger

### Bestyrelse

Mads Hørberg, formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen

### Direktion

Pål Rosendahl, Direktør

Mikkel Krøyer, Direktør

### Revision

Pricewaterhouse Coopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Kapital og ejerforhold

Tryg Real Estate Invest Holding A/S ejes 100 % af Tryg Invest AIF-SIKAV, der indgår i Tryg-koncernen.

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 eller udenfor Danmark.

### Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør i alt 32.891 t.kr. Resultatet kan primært henføres til indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Bestyrelsen foreslår at resultatet overføres til egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Tryg Real Estate Holding har efter regnskabsårets afslutning modtaget købstilbud på selskabets kapitalandel i Tryg Real Estate Invest Norway AS. Købstilbuddet er højere end værdien af kapitalandelen 31. december 2022. Ovenstående begivenhed har ikke effekt på regnskabsåret 2022, men vil medføre en opskrivning af værdien i Tryg Real Estate Norway AS på tidspunktet hvor købstilbuddet er modtaget.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar – 31. december 2022.

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 13. marts 2023

Direktion

Pål Rosendahl

Direktør

Mikkel Krøyer

Direktør

Bestyrelse

Mads Hørberg

Formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen

## 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Real Estate Invest Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

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 13. marts 2023

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

2022

2021

1	Andre eksterne omkostninger	-1	-107
	Bruttoresultat	-1	-107
2	Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	-3.040	-2.998
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	39.535	73.287
4	Finansielle indtægter	609	2.270
	Finansielle omkostninger	-6.082	-5.529
	Resultat før skat	31.021	66.923
5	Skat	1.870	-5.819
	Årets resultat	32.891	61.104
	Forslag til disponering af årets resultat		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-28.348	29.245
	Overført overskud	61.239	31.859
	Disponeret i alt	32.891	61.104

## Balance

1.000 DKK

Note

31.12.2022

31.12.2021

		31.12.2022	31.12.2021
	Aktiver		
	Goodwill	20.840	25.044
6	Immaterielle anlægsaktiver i alt	20.840	25.044
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	881.609	909.957
	Finansielle anlægsaktiver i alt	881.609	909.957
5	Aktuelle skatteaktiver	948	1.809
	Tilgodehavender	948	1.809
	Likvide beholdninger	1.006	129
	Omsætningsaktiver i alt	1.954	1.938
	Aktiver i alt	904.403	936.939

## Balance

1.000 DKK

Noter

31.12.2022

31.12.2021

		31.12.2022	31.12.2021
	Passiver		
	Aktiekapital	682	682
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	20.847	16.607
	Overført overskud	490.307	483.359
7	Egenkapital i alt	511.836	500.648
	Hensættelser til udskudt skat	4.585	5.510
	Hensatte forpligtelser	4.585	5.510
	Gæld til tilknyttede virksomheder	387.982	430.781
	Kortfristede gældsforpligtelser	387.982	430.781
	Passiver i alt	904.403	936.939
8	Nærtstående parter		
9	Eventualforpligtelser		
10	Anvendt regnskabspraksis		

## Noter

1.000 DKK

Noter

1 Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2022

2021

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

-3.040

-2.998

Afskrivninger i alt

-3.040

-2.998

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter resultat fra Tryg Real Estate Invest Denmark A/S for perioden 1/1-2022 til 31/12-2022 samt fra Tryg Real Estate Invest Norway AS for perioden 1/1-2022 til 31/12-2022.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

2022

2021

Kostpris primo

860.762

860.762

Tilgang i årets løb

0

0

Kostpris ultimo

860.762

860.762

Nettoopskrivning primo

49.195

19.950

Valutakursregulering

-21.702

21.718

Udloddet udbytte

-46.181

-65.760

Årets resultat

39.535

73.287

Nettoopskrivning ultimo

20.847

49.195

Regnskabsmæssig værdi ultimo

881.609

909.957

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Tryg Real Estate Invest Denmark A/S, Ballerup	100	485.819	10.721
Tryg Real Estate Invest Norway AS, Bergen	100	395.790	28.814

## Noter

1.000 DKK

Noter

4	Finansielle indtægter	2022	2021
	Valutakursregulering	609	2.270
	<b>Finansielle indtægter total</b>	<b>609</b>	<b>2.270</b>
5	Skat		
	<u>Årets skat</u>		
	Skat af årets resultat	1.873	1.402
	Regulering udskudt skat, tidligere år	0	-5.846
	Regulering aktuel skat, tidligere år	-2	-1.041
	Skat af permanente differencer	-1	-334
	<b>Årets skat</b>	<b>1.870</b>	<b>-5.819</b>
	Skat af årets resultat	22%	22%
	Regulering aktuel skat, tidligere år	0%	-16,5%
	Skat af permanente differencer	0%	-2,7%
	<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>22%</b>	<b>2,8%</b>
	<u>Aktuel Skat</u>		
	Aktuel skat 1. januar	1.809	1.799
	Primo regulering	-2	-1.041
	Skat af årets resultat	948	743
	Acconto skat	-1.807	308
	<b>Aktuel skat 31. december</b>	<b>948</b>	<b>1.809</b>
	<u>Udskudt skat</u>		
	Udskudt skat 1. januar	5.510	0
	Primo regulering	0	5.846
	Årets ændring	-925	-336
	<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>4.585</b>	<b>5.510</b>
6	Immaterielle anlægsaktiver i alt		
	<u>Goodwill</u>		
	Kostpris primo	30.074	30.074
	Tilgang	0	0
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.074</b>	<b>30.074</b>
	Af- og nedskrivninger primo	-5.030	-3.501
	Årets afskrivninger	-3.040	-2.998
	Valutakursregulering	-1.164	1.469
	<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.234</b>	<b>-5.030</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.840</b>	<b>25.044</b>

## 7 Egenkapitalopgørelse

1.000 DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. deember 2021	682	49.195	450.771	500.648	
<b>2022</b> Årets resultat			-28.348	61.239	32.891
Kursregulering				-21.703	-21.703
Egenkapitalbevægelser i 2022, i alt	0	-28.348	39.536	11.188	
Egenkapital 31. december 2022	682	20.847	490.307	511.836	

1.000 DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. deember 2020	682	19.950	397.193	417.825	
2021 Årets resultat			29.245	31.859	61.104
Kursregulering				21.719	21.719
Egenkapitalbevægelser i 2021, i alt	0	29.245	53.578	82.823	
Egenkapital 31. december 2021	682	49.195	450.771	500.648	

## Noter

---

1.000 DKK

Noter

### 8 Nærtstående parter

Tryg Real Estate Invest Holding A/S ejes 100% af Tryg Invest AIF-SIKAV, der ingår i Tryg-koncernen.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter bestyrelse, direktion samt disse personers relaterede familie. Transaktioner mellem koncernforbundne selskaber og Tryg Real Estate Invest Holding A/S sker på markedsvilkår. Serviceydelser mv. er beregnet på omkostningsdækkende basis.

### 9 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-koncernen sambeskattede selskaber.

## 10 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.

## 10 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter 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.

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

### 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 efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

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.

## 10 Anvendt Regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 gældsmetode 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.