

Signers:

Name	Method	Date
Bettina Drejer Clausen	NEMID	2021-03-25 12:31 GMT+1



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Signers:

Name	Method	Date
Rosendahl, Pål	BANKID_MOBILE	2021-03-16 11:51 GMT+1
Kasper Bruhn Udam	NEMID	2021-03-16 11:55 GMT+1
Jens Ringbæk	NEMID	2021-03-16 12:35 GMT+1
Mads Hørberg	NEMID	2021-03-17 10:35 GMT+1
Lars Jørgen Christensen	NEMID	2021-03-17 10:54 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Årsrapport for 2020

1. januar 2020 – 31. december 2020

Tryg Ejendomme A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

(CVR-nr. 31369878)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24. marts 2021

Bettina Drejer Clausen, Dirigent



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Mads Hørberg, formand
Lars Jørgen Christensen
Pål Rosendahl

Direktion

Pål Rosendahl

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
DK-2300 København S
CVR 33963556
P-enhed: 1017192430

Bankforbindelse

Nordea Bank
Strandgade 3
DK-0900 København C

Adresse

Tryg Ejendomme A/S
Klausdalsbrovej 601
DK-2750 Ballerup

Ejerforhold

Tryg Ejendomme A/S indgår i Tryg Forsikring-koncernen, og aktiekapitalen på 1 mio. DKK ejes 100 procent af Tryg Forsikring A/S, Ballerup
www.tryg.dk

Tryg Ejendomme A/S 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Tryg Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

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 16. marts 2021

Direktion

Pål Rosendahl

Bestyrelse

Mads Hørberg
Formand

Pål Rosendahl

Lars Jørgen Christensen

Tryg Ejendomme A/S 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tryg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tryg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Tryg Ejendomme A/S 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

- 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 bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Tryk Ejendomme A/S 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

København, den 16/03/2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Ringbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27735

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421

Tryk Ejendomme A/S 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatet i 2020, er påvirket af negative værdireguleringer af ejendomme, i særdeleshed grundet værdireguleringen af ejendommen Odinsvej 9-19 i Glostrup.

I årsrapporten for 2019 oplyste vi om forhandlinger relateret til et salg af ejendommen Frilandsgade 29 i Haslev. Salget lykkedes ikke, og den fuldt udlejet ejendom indgår derfor fortsat i ejendomsporteføljen.

Den daglige drift har været tilfredsstillende i regnskabsåret.

Danmark blev i 1. kvartal 2020 ramt af COVID-19-pandemien, som har resulteret i, at nogle virksomheder, herunder lejere, er kommet under likviditets- og indtjeningspres. Takket være lejersammensætningen er omfanget af udfordringerne dog begrænset. Selskabet er i løbende dialog med dets lejere omkring deres situation og det fremadrettede samarbejde

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølge udgøres ultimo 2020 af 9 ejendomme fordelt med 1 kontorejendom, 2 forretningsejendomme og 6 beboelsesejendomme. Det samlede etageareal udgjorde ultimo 2020 19.958 m².

Selskabets ejendomme er beliggende i attraktive erhvervsområder i større danske byer, hvor beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive som domicil for større virksomheder og offentlige institutioner.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi. Selskabet har i 2020 nedskrevet investeringsejendomme med -9 mio. DKK (2019: 14 mio. DKK).

Udlejningsforhold

Den samlede lejeindtægt udgjorde i 2020 9 mio. DKK (2019: 30 mio. DKK). Lejeindtægterne er i 2020 påvirket af nedgang i ejendomsporteføljen i 2019.

Den gennemsnitlige udlejningsprocent for ejendommene udgjorde ved årets udgang 80,7 %. Af selskabets 9 udlejningsejendomme i investeringsporteføljen var 5 ejendomme fuldt udlejet i 2020. Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål. Ejendomsporteføljen er specificeret i note 6.

Tryk Ejendomme A/S 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Årets resultat

Resultat af primær drift udgjorde i alt -10 mio. DKK (2019: 44 mio. DKK). Resultatet er i 2020 påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på -9 mio. DKK. I 2019 udgjorde værdireguleringer 14 mio. DKK.

Årets skat udgjorde en samlet indtægt på 2 mio. DKK i 2020 (2019: en samlet udgift på 7 mio. DKK).

Årets resultat efter skat udgør -8 mio. DKK (2019: 37 mio. DKK).

Egenkapitalforrentningen udgør for 2020 -1,1 % (2019: 2,7 %).

Selskabets balance udgjorde ultimo 2020 183 mio. DKK (2019: 1.341 mio. DKK), og egenkapitalen udgjorde ultimo 2020 135 mio. DKK (2019: 1.313 mio. DKK) svarende til en soliditetsgrad på 74,0 % (2019: 97,9 %).

Ejendomsporteføljen udgør ultimo 2020 158 mio. DKK (2019: 167 mio. DKK).

Resultatdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat på -8 mio. DKK fordeles som anført i resultatdisponeringen, hvor det foreslås at udbetale udbytte for 2020 på 0 mio. DKK.

Kapital og ejerforhold

Selskabet er en del af Tryg Forsikring koncernen, som er en del af Tryg A/S koncernen, og aktiekapitalen på 1 mio. DKK (2019: 1 mio. DKK) ejes 100% af Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

Årsrapporten indgår i koncernregnskaberne for TryghedsGruppen smba, Tryg A/S og Tryg Forsikring A/S, Ballerup (www.tryghedsgruppen.dk & www.tryg.com).

Risiko

Selskabets ejendomme er velholdte og velbeliggende med stabile lejere. På trods af udfordringer ved udlejning af en enkelt ejendom forventes også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Ejendommene værdiansættes til skønnet markedsværdi ved en kapitalisering af den forventede indtjening. Kapitaliseringsfaktoren, der fastsættes afhængig af ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, ligger i intervallet 2,0 % til 8,0 %.

Der er som supplement indhentet en ekstern valuarvurdering for ejendommen på Odinsvej

Usikkerheden i værdiansættelsen knytter sig til afkastkrav og pengestrømme. Påvirkning af værdiansættelse på investeringsejendomme er beskrevet nærmere i note 4.

Tryg Ejendomme A/S 7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Øvrige forhold

Administration af selskabets ejendomme varetages primært af DEAS Asset Management II A/S, og herfor betales vederlag efter ressourceforbrug.

Selskabet har indgået administrationsaftale med Tryg Forsikring A/S. Administrationsvederlaget er fastsat på omkostningsdækkende basis. Vederlag til direktion er indeholdt i administrationsvederlaget. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke fra statusdagen og frem til i dag, indtrådt andre forhold af væsentlig betydning, som ændrer vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Forventninger

Selskabet vil fortsat have fokus på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejenniveau i den resterende portefølje. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsejendomme og foretage de investeringer, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen.

Som rapporteret i årsrapporten for 2019 vil fokus fremadrettet være på at afvikle porteføljen når forholdene tillader dette.

Det underrepræsenterede køn

For beskrivelser vedrørende det underrepræsenterede køn henvises til Tryg A/S-koncernens årsrapport, som findes på www.tryg.com/da/downloads.

Samfundsansvar

For beskrivelse af samfundsansvar henvises til Tryg A/S-koncernens årsrapport.

Nærmere beskrivelse af CSR-strategi og handlingsplaner findes på Tryg-koncernens hjemmeside:

<http://www.tryg.com/en/csr/csr-strategy/index.html>.

Tryg Ejendomme A/S 8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal (Mio. DKK)					
Lejeindtægt	9,4	29,9	121,9	69,7	174,0
Resultat af finansielle poster	0,0	-0,6	0,0	-2,5	0,1
Resultat af primær drift	-9,7	44,2	215,4	62,9	615,6
Årets resultat	-7,7	36,6	158,3	3,7	490,4
Ejendomme	157,8	167,0	1.039,2	951,0	1.937,7
Aktiver i alt	182,6	1.340,7	1.514,4	2.276,4	3.100,6
Egenkapital i alt	135,1	1.313,0	1.383,3	2.135,3	2.931,6
Nøgletal (Procent)					
Ejendommenes afkast	-5,8%	7,6%	24,3%	4,5%	34,8%
Egenkapitalforrentning	-1,1%	2,7%	9,0%	0,1%	17,3%
Soliditetsgrad	74,0%	97,9%	91,3%	93,8%	94,5%
Udlejningsprocent	80,7%	81,2%	92,6%	89,3%	93,7%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Alka Ejendomme blev fusioneret ind i Tryg Ejendomme A/S pr. 1. januar 2019. Sammenligningstallene for 2018 er tilrettet i overensstemmelse hermed, jf. ÅRL § 123, stk. 2. Alka Ejendomme A/S indgår fra 8. november 2018, hvor Alka Ejendomme A/S indgik i Tryg koncernen i forlængelse af Tryg's erhvervelse af Alka.

Ejendommenes afkast efter værdiregulering:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{(\text{ejendomsværdi primo} + \text{ejendomsværdi ultimo} - \text{resultat af primær drift})/2}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

Udlejningsprocent:

$$\frac{\text{Antal udlejede m}^2 \times 100}{\text{Antal m}^2 \text{ i alt}}$$

Tryg Ejendomme A/S 9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med "årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (Mellemstor virksomhed)".

Skemaer og nøgletal er tilpasset selskabets virksomhed og afviger derfor fra årsregnskabslovens generelle skemakrav.

Årsrapporten indeholder ikke en pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. årsregnskabsloven § 86, stk. 4.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2019.

Indregning og måling

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 selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af en tidligere begivenhed, og 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, dog med undtagelse af finansielle aktiver der indregnes til dagsværdi. Efterfølgende målinger foretages som beskrevet for de forskellige regnskabsposter nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forventede risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der kan henføres til dette regnskabsår. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Resultatopgørelse

Regnskabsposten "Nettoomsætning" indeholder ejendommenes lejeindtægter, som er fastsat på markedsbaserede vilkår.

"Ejendomsomkostninger" indeholder alle de omkostninger, der er ved at drive ejendommene, herunder vand, varme, el, vedligeholdelse af ejendommene, forsikringer, løn samt andre omkostninger forbundet med forvaltning af materielle aktiver og er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til aftale med Tryg Forsikring A/S.

Finansielle poster indeholder primært renteomkostninger samt indtægter fra valutakursreguleringer.

Værdireguleringer på materielle aktiver indeholder realiserede nettogevinster/-tab ved salg af materielle aktiver. Urealiserede gevinster/tab på materielle aktiver indeholder urealiserede nettogevinster/-tab på markedsværdiansatte materielle aktiver, herunder værdiregulering af grunde og bygninger.

Tryg Ejendomme A/S 10



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Balance

Investeringsjendomme

Ejendommene klassificeres som investeringsjendomme, da de besiddes med henblik på udleje.

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på markedspriser, reguleret for eventuelle forskelle i det pågældende aktivs art, beliggenhed eller vedligeholdelsesstand. Såfremt disse oplysninger ikke er tilgængelige, anvendes alternative værdiansættelsesmetoder som for eksempel forventninger til tilbagediskonterede pengestrømme og de seneste priser på mindre aktive markeder.

Til opgørelse af dagsværdien benyttes afkastmetoden. For de enkelte ejendomme opgøres markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommens procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommens karakteristika, svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Ved fastsættelse af procentafkastkravet er der taget højde for almindelige salgsbestræbelser.

Efterfølgende sker der regulering af værdien med kapitalværdien af afkastet af forudbetalinger og deposita samt regulering for specifikke forhold ved ejendommen, som kan være uudlejede lokaler eller særlige lejerforhold.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv eller som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele for selskabet, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender. Tilgodehavender vedrører tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt andre tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet indregner aktuel skat i henhold til skattelovgivningen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for regulering af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud indregnes når det er sandsynligt, at den midlertidige forskel kan anvendes til udligning af fremtidig indtjening.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab, moderselskabet og dets søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

Tryk Ejendomme A/S 11



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Gæld består primært af gæld til tilknyttede virksomheder.

Beregning af nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Tryg Ejendomme A/S 12



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Resultatopgørelse

DKK			
Note	2020	2019	
1	Nettoomsætning	9.449.551	29.896.573
2	Ejendomsomkostninger	-9.930.498	-67.376
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.213.000	14.347.676
	Bruttoresultat	-9.693.948	44.176.873
	Resultat af ordinær primær drift	-9.693.948	44.176.873
	Andre finansielle indtægter	20.301	39.799
	Andre finansielle omkostninger	-22.421	-614.006
	Ordinært resultat før skat	-9.696.068	43.602.666
3	Skat	2.035.247	-7.005.731
	Årets resultat	-7.660.821	36.596.935
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	0	1.170.235.068
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-40.173.000
	Overført resultat	-7.660.821	-1.093.465.133
	I alt	-7.660.821	36.596.935

Tryg Ejendomme A/S 13



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Balance

DKK

Note	2020	2019		
Aktiver				
4	Investeringsejendomme	157.817.000	167.030.000	
Materielle anlægsaktiver i alt				
Anlægsaktiver, i alt				
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder			0	1.068.639.944
Tilgodehavende skat			23.632.493	0
Andre tilgodehavender			896.773	2.245.647
Tilgodehavender i alt			24.529.266	1.070.885.591
Likvide beholdninger			267.195	102.795.124
Omsætningsaktiver i alt			24.796.461	1.173.680.715
Aktiver i alt			182.613.461	1.340.710.715
Passiver				
Aktiekapital			1.000.100	1.000.100
Overført overskud			134.134.047	141.794.867
Forslag til udbytte			0	1.170.235.068
Egenkapital i alt			135.134.147	1.313.030.035
5	Hensættelse til udskudt skat	16.788.890	18.691.095	
Hensatte forpligtelser i alt			16.788.890	18.691.095
Skyldig selskabsskat			0	1.802.331
Anden gæld, herunder skyldige skatter og andre skyldige omkostninger			2.157.910	2.419.572
Deposita og forudbetalt leje			4.747.653	4.767.682
Gæld til tilknyttede selskaber			23.784.861	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			30.690.425	8.989.585
Passiver i alt			182.613.461	1.340.710.715
6	Ejendomsfortegnelse			
7	Eventualforpligtelser			
8	Oplysning om ejerskab			

Tryk Ejendomme A/S 14



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo	1.000.100	141.794.867	1.170.235.068	1.313.030.035
Årets resultat		-7.660.821		-7.660.821
Betalt udbytte			(1.170.235.068)	-1.170.235.068
Egenkapital ultimo	1.000.100	134.134.047	0	135.134.147

Tryg Ejendomme A/S 15



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Noter

DKK

	2020	2019
1 Nettoomsætning		
Indtægter af investeringsejendomme		
Leje	9.449.551	25.025.307
Leje fra Tryg Forsikring A/S	0	4.871.267
	9.449.551	29.896.573
2 Ejendomsomkostninger		
Drift af investeringsejendomme		
Skatter og afgifter mv.	-994.229	-3.252.493
Forsikringer	-41.829	-228.704
Udgifter samt refusion i forbindelse med salg og ombygning*	-3.487.679	9.224.631
Administration	-839.082	-1.574.933
Omkostningsrefusion via fællesregnskab	-2.156.162	-1.930.731
Vedligeholdelse og øvrige	-2.411.517	-2.305.146
	-9.930.498	-67.376
* 2019: Består primært af tilbageførsel af hensættelser i forbindelse med frasolgte ejendomme		
3 Skat		
Skat af regnskabsmæssigt over-/underskud	2.133.167	-9.592.586
Ændring tidligere år	0	667.847
Andre permanente differencer	-97.920	1.919.008
	2.035.247	-7.005.731

Tryg Ejendomme A/S 16



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Noter

DKK

	2020	2019
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	130.555.625	843.201.000
Tilgang	0	23.852
Afgang	0	-712.669.227
Kostpris 31. december	130.555.625	130.555.625
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	36.474.375	196.036.000
Årets afgang	0	-173.909.301
Årets værdiregulering	-9.213.000	14.347.676
Saldo 31. december	27.261.375	36.474.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december	157.817.000	167.030.000

Grunde og bygninger

Ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi er der anvendt følgende gennemsnitlige afkastprocenter:

	2020	2019
Forretningsejendomme	7,5	7,3
Kontorejendomme	8,0	7,5
Boligejendomme	2,0	2,0
Alle ejendomme	4,6	4,6

Tryg Ejendommens værdiansættelse er baseret på afkastkrav ud fra markedsbaseret lejeindtægter og driftsomkostninger. De vigtigste faktorer der påvirker værdiansættelsen er afkastkrav, årlig indkomst og udlejningsprocent. Værdiregulering på investeringsjendomme indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Påvirkning af værdiansættelse på investeringsjendomme	2020	2019
Afkastningskrav ned med 0,25%:	9.500.000	10.000.000
Afkastningskrav op med 0,25%:	-8.500.000	-9.000.000
Nettoleje ned med 3%:	-4.700.000	-5.000.000
Udlejningspct. ned med 3%-point	-600.000	-700.000

Følsomhedsanalysen er uden frasolgte ejendomme

5 Udskudte skatteforpligtelser	2020	2019
Udskudt skat, primo	-18.691.095	-76.094.459
Tilgang ved fusion	0	23.207.407
Årets ændring ført over resultatopgørelsen	1.902.205	34.196.206
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	0	-249
Udskudt skat, ultimo	-16.788.890	-18.691.095

Tryg Ejendomme A/S 17



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB

Noter

DKK

6	Ejendomsfortegnelse	Udlejningsprocent	Ejendomstype	Areal	Bogført værdi
	Bredgade 47-49, København K	100,0	B	1.810	43.229.000
	Bredgade 51, København K	100,0	B	1.251	29.330.000
	Allehelgensgade 13, Roskilde	95,4	B	913	11.479.000
	Krøyers Gård 25-51,, Nakskov	69,1	B	878	3.200.000
	Brovejen, Maribo, Maribo	59,8	B	358	2.065.000
	Lonesvej 28, Hjørring	100,0	B	85	638.000
	Bolig	91,4		5.295	89.941.000
	Finlandsgade 29A, 4690 Haslev	100,0	F	3.261	2.500.000
	Torvet 1, Hillerød	100,0	F	1.283	15.376.000
	Forretning	100,0		4.544	17.876.000
	Odinsvej 9-19, Glostrup	66,5	K	10.119	50.000.000
	Kontor	66,5		10.119	50.000.000
	I alt	80,7		19.958	157.817.000

7 Eventualforpligtelser

Efter momsloven § 43 stk. 1 skal der for investeringsgoder ske en regulering af den fradragsberettigede afgift, hvis der sker ændringer i anvendelsen efter anskaffelsen af godet. Efter momsloven § 44 stk 1 og 2, skal reguleringen ændres med 1/10 årligt over 10 år. Momsforpligtelsen udgør total 0,3 mio. DKK. Selskabet er sambeskattet med Tryg Forsikring A/S, Ballerup.

8 Oplysning om ejerskab Nærtstående parter

Koncernforhold

Tryg Ejendomme A/S kontrolleres af Tryg Forsikring A/S, Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup, som ejer 100% af aktierne og har bestemmende indflydelse.

Koncerninterne transaktioner

	2020	2019
Udbetalt udbytte til Tryg Forsikring A/S	- 1.170.235.068	- 70.000.000
Serviceydelse	- 1.040.876	- 1.220.347
Mellemværende med Tryg Forsikring A/S pr. 31/12	- 23.784.861	1.068.639.944

Transaktioner mellem Tryg Ejendomme og Tryg Forsikring A/S sker på markedsmæssige vilkår. Serviceydelser mm. er beregnet på omkostningsdækkende basis.

Tryg Ejendomme A/S 18



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1EEC1B964E2F4894A6132AED4F5C5B42



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FFA709B70C0B4FE6A7661F867D1E95BB