

Topdanmark



Topdanmark Ejendom A/S

Årsrapport 2017

CVR-nr. 10061377
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 12. april
2018.

Dirigent, 
Anne Christina Skjønnemand

Indhold

Ledelsesberetning

Hovedtal og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledespåtegning	5
Revisionspåtegninger	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Topdanmark Ejendom A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup
Telefon 44 68 33 11

E-mail: topdanmark@topdanmark.dk
Internet: www.topdanmark.com

Hovedtal og nøgletal

1.000 kr.	2013	2014	2015	2016	2017
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	179.140	163.425	159.908	164.648	162.659
Ejendomsomkostninger	-56.217	-42.231	-72.874	-99.099	-118.224
Bruttoresultat	122.923	121.194	87.034	65.549	44.435
Administrationsomkostninger	-8.174	-8.184	-11.989	-8.210	-8.912
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	114.749	113.010	75.045	57.339	35.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-65.619	6.163	-20.662	55.551	10.525
Finansielle poster	-2.608	84.058	33.428	35.031	37.234
Skat	0	0	0	0	0
Årets resultat	46.522	203.231	87.811	147.921	83.282
Balance					
Investerings ejendomme	3.391.613	3.122.666	3.020.754	3.098.139	3.105.311
Årets ejendomsinvesteringer	39.222	182.779	253.662	181.428	226.197
Balancesum	3.695.928	3.916.230	4.065.348	4.172.670	4.329.088
Egenkapital	1.964.127	2.167.358	2.255.169	2.403.132	2.486.647
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	78,47	74,04	75,46	83,51	91,10
Afkast på ejendomsporteføljen	4,93	3,72	2,83	2,14	1,43
Egenkapitalforrentning	2,40	9,84	3,97	6,35	3,41

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investeringer i - herunder administrere - ejendomme for Topdanmark Livsforsikring A/S og Topdanmark Forsikring A/S.

Topdanmark Ejendom A/S har indgået aftale med 4 koncernforbundne selskaber, hvorefter Topdanmark Ejendom A/S forestår det praktiske arbejde med disse selskabers ejendomsinvesteringer og –administration.

Udvikling i regnskabsåret 2017

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 35,5 mio. kr., hvilket er 21,8 mio. kr. mindre end i 2016. Det lavere resultat skyldes primært øgede udgifter til lejemålsindretning. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 10,5 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 37,6 mio.kr.. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -0,5 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 83,3 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 3,4 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 3.241 mio. kr. ved udgangen af 2017, hvilket er en stigning på 98,7 mio. kr. i forhold til ultimo 2016.

Der blev i året solgt 4 ejendomme.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 1,1 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabs note 5.

Forventet økonomisk udvikling

Resultatet for 2017 er påvirket af, at der er indgået mange nye erhvervslejekontrakter og de deraf afledte høje omkostninger til lejemålsindretning. Efterspørgslen efter moderne og tidssvarende kontorejendomme udvikler sig positivt, ligesom der fortsat er stor efterspørgsel efter attraktivt beliggende boligejemål. Dette har medført en stor investor interesse for ejendomme, hvilket forventes at fortsætte i det kommende år. Resultatet for den kommende periode forventes i lighed med 2017 at bære præg af fortsat mange nye erhvervslejekontakter og investeringer i tidssvarende lejemålsindretning, hvorefter resultatet forventes at stige i de efterfølgende år.

Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendomskoncernen består af 5 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 4,3 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervslejekontrakter 64 % og boligejendomme 36 %.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Topdanmark Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 8. marts 2018

Direktion



Søren Kempf Holm
(Direktør)

Bestyrelse



Niels Henrik Thornval
(Formand)



Peter Hermann



Hans Gerner Thomassen

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.


Udtalelse om 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.

Ballerup, den 8. marts 2018



Lars Thomsen Skovsende
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Topdanmark Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 opdække 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2017

- 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Ballerup, den 8. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 36 56



Jacques Perchard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Ejendom A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser og almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis. Regnskabspraksis er endvidere tilpasset Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber.

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne for regnskabsklasse C mellem.

Topdanmark Ejendom A/S har i henhold til Årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterer på balancedagen.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser i Topdanmark koncernen afregnes på omkostningsdækkende basis eller på markedsvilkår.

Mellem Topdanmark koncernens selskaber er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsvilkår.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt afskrivninger på inventar.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret, herunder personaleomkostninger, afskrivninger på firmabiler og IT omkostninger.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2017

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen. Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indeholder selskabets andel af resultat i tilknyttede virksomheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indeholder selskabets andel af resultat i associerede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder de periodiserede renter vedrørende regnskabsåret. Endvidere indgår gevinster og tab på andre kapitalandele.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkast-skattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets og datterselskabernes samt de associeredes selskabers aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2017 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henfør bare omkostninger. Ejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med principperne for investeringsejendomme.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2017

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. De lineære afskrivninger beregnes på baggrund af forventet brugstid og aktivernes kostpris fratrukket den forventede restværdi ved brugstidens ophør. Ved indikation på værdiforringelse nedskrives den regnskabsmæssige værdi til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Driftsmidler omfatter inventar og biler med forventede brugstider på op til 5 år samt solcelleanlæg med forventede brugstider på op til 25 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning bindes i en reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning bindes i en reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til skønnet dagsværdi med udgangspunkt i senest foreliggende regnskab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Tilgodehavenderne vurderes løbende for værdiforringelse og nedskrives til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er afholdte omkostninger, som vedrører efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter, der knytter sig til selskabets investeringsaktivitet, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse forpligtelser til balancedagens kursværdi. Reguleringer indregnes som urealiserede gevinster og tab under resultatopgørelsens finansielle poster.

Hensættelser til jubilæumsgratiale og godtgørelser ved pensionering opbygges løbende hen over ansættelsesperioden.

Øvrige forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indtægter, som er indgået før balancetidspunktet, men som vedrører efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2016	2017
Lejeindtægter		164.648	162.659
Ejendomsomkostninger		-99.099	-118.224
Bruttoresultat		65.549	44.435
Administrationsomkostninger	1	-8.210	-8.912
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		57.339	35.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	55.551	10.525
Resultat før finansielle poster		112.890	46.048
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		290	92
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		35.496	37.609
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1	0
Andre finansielle indtægter		286	139
Finansielle indtægter, i alt		287	139
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-488	-47
Andre finansielle omkostninger		-554	-559
Finansielle omkostninger, i alt		-1.042	-606
Resultat før skat		147.921	83.282
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat	4	147.921	83.282

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2017

Balance

1.000 kr.	Note	2016	2017
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	5	3.098.139	3.105.311
Ejendomme under opførelse	5	44.464	135.947
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	18.225	16.997
Materielle anlægsaktiver, i alt		3.160.828	3.258.255
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	991	1.084
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	617.583	699.871
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	366.222	327.212
Andre kapitalandele	10	3.737	3.797
Finansielle anlægsaktiver, i alt		988.533	1.031.964
Anlægsaktiver, i alt		4.149.361	4.290.219
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.417	3.671
Andre tilgodehavender	11	7.405	10.312
Periodeafgrænsningsposter		74	645
Tilgodehavender, i alt		11.896	14.628
Likvide beholdninger		11.413	24.241
Omsætningsaktiver, i alt		23.309	38.869
Aktiver, i alt		4.172.670	4.329.088
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	12	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		154.434	192.135
Overført resultat		2.231.098	2.276.912
Egenkapital, i alt		2.403.132	2.486.647
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14	5.292	4.809
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	124	159
Langfristede forpligtelser, i alt		5.416	4.968
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14	455	483
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		9.404	8.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.659.976	1.747.406
Anden gæld		81.114	73.081
Periodeafgrænsningsposter	15	13.173	7.986
Kortfristede forpligtelser, i alt		1.764.122	1.837.473
Forpligtelser i alt		1.769.538	1.842.441
Passiver, i alt		4.172.670	4.329.088
Nærtstående parter	16		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Noterne 1-19 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2016				
Egenkapital primo	17.600	118.648	2.118.921	2.255.169
Tilskud fra koncern			42	42
Overført af årets resultat		35.786	112.135	147.921
Egenkapital ultimo	17.600	154.434	2.231.098	2.403.132
2017				
Egenkapital primo	17.600	154.434	2.231.098	2.403.132
Tilskud fra koncern			233	233
Overført af årets resultat		37.701	45.581	83.282
Egenkapital ultimo	17.600	192.135	2.276.912	2.486.647

Noter

1.000 kr. 2016 2017

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	4.863	5.551
Pension	929	1.005
Udgifter til social sikring	111	122
Lønsumsafgift	820	937
Medarbejder aktier	42	232
	6.765	7.847

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	7	8
-------------------------------------	---	---

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	52.913	10.481
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	2.638	44
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.551	10.525

Note 3. Skat af årets resultat

Selskabsskat for Topdanmark Ejendom A/S, tilknyttede og associerede virksomheder afsættes i årsregnskabet for Topdanmark Livsforsikring A/S, idet mindst 90 pct. af datterselskabets eller selskabets egne aktiver i årets løb har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme.

Note 4. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.786	37.701
Overført til overført resultat	112.135	45.581
	147.921	83.282

Note 5. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	3.020.754	3.098.139
Årets tilgang	0	71.740
Aktiverede omkostninger	31.704	62.974
Årets afgang	-5.202	-138.023
Årets værdiregulering	50.883	10.481
Dagsværdi ultimo	3.098.139	3.105.311

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	393.726	44.464
Årets tilgang	149.724	91.483
Årets afgang	-498.986	0
Dagsværdi ultimo	44.464	135.947

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	2.624.811	2.715.065
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	473.328	390.246
Grunde og bygninger under opførelse	44.464	135.947
	3.142.603	3.241.258

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

1.000 kr.

2016

2017

Note 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal 2017

	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m2	19.255	192.448	211.703
Pris pr. m2, i kr.	20.236	14.108	14.665
Laveste afkast	4,5	5,0	4,5
Højeste afkast	5,1	8,0	8,0
gennemsnitlig afkast	4,5	5,6	5,5
Antal ejendomme	8	17	25

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 285 mio.kr.

Nøgletal 2016

Antal m2	27.886	191.216	219.102
Pris pr. m2, i kr.	16.974	13.727	14.146
Laveste afkast	4,5	5,0	4,5
Højeste afkast	5,1	8,0	8,0
gennemsnitlig afkast	4,7	5,6	5,5
Antal ejendomme	9	17	26

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 295 mio.kr.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Dagsværdi	16.552	22.669
Årets tilgang	6.689	1.222
Årets afgang	-572	-1.073
Dagsværdi ultimo	22.669	22.818
Af- og nedskrivninger primo	3.413	4.444
Årets afskrivninger	1.471	1.837
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-440	-460
Af- og nedskrivninger ultimo	4.444	5.821
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.225	16.997

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	9.134
Værdireguleringer primo	-8.433	-8.143
Årets resultat	290	93
Værdireguleringer ultimo	-8.143	-8.050
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	991	1.084

TDE.201 ApS er 100 % ejet og har hjemsted i Ballerup

Noter

1.000 kr. 2016 2017

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	250	464.072
Årets tilgang	463.822	44.680
Kostpris ultimo	464.072	508.752
Værdiregulering primo	118.015	153.511
Årets værdiregulering	35.496	37.608
Værdiregulering ultimo	153.511	191.119
Kapitalandele i associerede virksomheder	617.583	699.871

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat udgør 22.696 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 174.322 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat udgør 12.583 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 478.540 tkr.

P/S Ejendomsholding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Periodens resultat udgør 2.327 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 46.987 tkr.

Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Periodens resultat udgør 3 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 23 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	353.321	366.222
Årets tilgang	32.901	0
Årets afgang	20.000	39.010
Kostpris ultimo	366.222	327.212
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	366.222	327.212

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris	3.150	3.150
Årets tilgang	0	0
Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	390	587
Årets værdiregulering	197	60
Værdiregulering ultimo	587	647
Andre kapitalandele	3.737	3.797

Note 11. Andre tilgodehavender

Tilgode ved solgte ejendomme	3.357	0
Andre tilgodehavender	4.048	10.312
Andre tilgodehavender	7.405	10.312

Note 12. Aktiekapital

Aktiekapitalen sammensætter sig således:

2 aktier á 5.000 tkr.	10.000	10.000
1 aktie á 3.000 tkr.	3.000	3.000
1 aktie á 2.000 tkr.	2.000	2.000
2 aktier á 1.000 tkr.	2.000	2.000
1 aktie á 600 tkr.	600	600
Aktiekapital	17.600	17.600

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2017

Noter

1.000 kr. 2016 2017

Note 13. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

Personaleydelser	124	159
------------------	-----	-----

Note 14. Gæld til realkreditinstitutter

Gælden til realkreditinstitutter forfalder således:

Forfald 0 - 1 år	455	483
Forfald 1 - 5 år	2.731	2.898
Forfald efter 5 år	2.561	1.911
Gæld til realkreditinstitutter	5.747	5.292

Note 15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	13.173	7.917
Øvrige periodiseringsposter	0	69
Periodeafgrænsningsposter	13.173	7.986

Note 16. Nærtstående parter

Selskabet ejes 100 % af Topdanmark Livsforsikring A/S, Ballerup.
Topdanmark Livsforsikring A/S ejes 100 % af Topdanmark Liv Holding A/S, Ballerup.
I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Alle transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret er gennemført på normale markedsvilkår.

Note 17. Koncernregnskab og koncernforbindelser

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab i henhold til
Årsregnskabslovens §112 stk. 1.

Årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S indgår i koncernregnskabet for
Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, CVR-nr. 19625095, som laveste koncern
og i koncernregnskabet for Sambo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.

Note 18. Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:		
Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje	256	250
Momsreguleringsforpligtelse	51.470	79.643

Der er på en ejendom tinglyst 18,3 mio. kr. for optagelse af byfornyelseslån.
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 16,9 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for moms og lønsumsavgift m.v., som påhviler de i
Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber.
Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt danske selskaber og filialer i
Sampo-koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som
administrationselskab. Selskaberne hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler
herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle
forpligtelser til at indholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.
Hvis selskabet ikke længere opfylder betingelserne i 90 %-reglen i henhold til
selskabsskattelovens § 3A vil der påhvile en udskudt skat i selskabet.

Note 19. Efterfølgende begivenheder

Der er fra status tidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker
vores vurdering af regnskabet.