

Topdanmark



Topdanmark Ejendom A/S

Årsrapport 2016

CVR-nr. 10061377
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 4. april
2017.

Dirigent: 
Louise Rubæk Andersen

Indhold

Ledelsesberetning

Hovedtal og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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.	2012	2013	2014	2015	2016
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	120.753	179.140	163.425	159.908	164.648
Ejendomsomkostninger	-26.508	-56.217	-42.231	-72.874	-99.099
Bruttoresultat	94.245	122.923	121.194	87.034	65.549
Administrationsomkostninger	-4.290	-8.174	-8.184	-11.989	-8.210
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	89.955	114.749	113.010	75.045	57.339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-26.921	-65.619	6.163	-20.662	55.551
Finansielle poster	77.577	-2.608	84.058	33.428	35.031
Skat	0	0	0	0	0
Årets resultat	140.611	46.522	203.231	87.811	147.921
Balance					
Investeringsejendomme	1.597.088	3.391.613	3.122.666	3.020.754	3.098.139
Årets ejendomsinvesteringer	10.454	39.222	182.779	253.662	181.428
Balancesum	3.387.441	3.695.928	3.916.230	4.065.348	4.172.670
Egenkapital	1.917.605	1.964.127	2.167.358	2.255.169	2.403.132
Ejendomme					
Antal m ²	103.958	250.014	231.202	219.409	219.102
Bogført værdi pr. m ² , kr.	15.363	13.566	13.506	13.768	14.140
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	98,48	78,47	74,04	75,46	83,51
Afkast på ejendomsporteføljen	5,72	4,93	3,72	2,83	2,14
Egenkapitalforrentning	7,61	2,40	9,84	3,97	6,35

Sammenligningstal for 2012 er ikke tilpasset efter fusionen med TDE.200 ApS.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

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

Udvikling i regnskabsåret 2016

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 57,3 mio. kr., hvilket er 17,7 mio. kr. mindre end i 2015. Det lavere resultat skyldes primært øgede udgifter til lejemaalindretning. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 55,5 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 35,8 mio.kr.. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -0,7 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 147,9 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 6,35 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 3.142,6 mio. kr. ved udgangen af 2016, hvilket er et fald på 271,9 mio. kr. i forhold til ultimo 2015.

Der blev i året solgt 3 boliger, hvilket har resulteret i en gevinst i forhold til bogført værdi på 1,8 mio. kr.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 1,0 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 regnskabsnote 5.

Forventet økonomisk udvikling

I forhold til 2015 bærer resultatet for 2016 præg af optimisme grundet et positivt marked for handel med investeringsejendomme og på den anden side af det udfordrende udlejningsmarked, som dog vurderes at være i bedring. I det kommende år forventes et "Resultat af ordinær drift" på samme niveau som i det forløbne år. Der er optimisme at spore i markedet, hvilket mærkes på at der er øget interesse for ejendommene for såvel angår interesserede investorer og lejere. Der vil i 2017 fortsat være en betydelig fokus på lejerpleje og udlejning af kontorlejemål. Vi forventer, at resultatet vil stige de kommende år.

Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendomskoncernen består af 4 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 4.138,5 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervsejendomme 64 % og boligejendomme 36 %.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 10. februar 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. 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 10. februar 2017



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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 afdekke 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandling, 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 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 10. februar 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

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.

Omregning af valuta

Transaktioner i anden valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster omregnes til lukkekursen på balancedagen. Omregningsforskelle føres i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

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 og afskrivninger på firmabiler.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2016

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 2016 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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, ejendommens 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

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

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.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2016

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.

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	2015	2016
Lejeindtægter		159.908	164.648
Ejendomsomkostninger		-72.874	-99.099
Bruttoresultat		87.034	65.549
Administrationsomkostninger	1	-11.989	-8.210
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		75.045	57.339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-20.662	55.551
Resultat før finansielle poster		54.383	112.890
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		325	290
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		34.511	35.496
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1	1
Andre finansielle indtægter		177	286
Finansielle indtægter, i alt		178	287
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-411	-488
Andre finansielle omkostninger		-1.175	-554
Finansielle omkostninger, i alt		-1.586	-1.042
Resultat før skat		87.811	147.921
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat	4	87.811	147.921

Balance

1.000 kr.	Note	2015	2016
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	3.020.754	3.098.139
Ejendomme under opførelse	5	393.727	44.464
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	13.139	18.225
Materielle anlægsaktiver, i alt		3.427.620	3.160.828
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	701	991
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	118.265	617.583
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	353.321	366.222
Andre kapitalandele	10	3.540	3.737
Finansielle anlægsaktiver, i alt		475.827	988.533
Anlægsaktiver, i alt		3.903.447	4.149.361
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.795	4.417
Andre tilgodehavender	11	128.324	7.405
Periodeafgrænsningsposter		72	74
Tilgodehavender, i alt		132.191	11.896
Likvide beholdninger		29.710	11.413
Omsætningsaktiver, i alt		161.901	23.309
Aktiver, i alt		4.065.348	4.172.670
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	12	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		118.648	154.434
Overført resultat		2.118.921	2.231.098
Egenkapital, i alt		2.255.169	2.403.132
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14	5.747	5.292
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	514	124
Langfristede forpligtelser, i alt		6.261	5.416
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	14	429	455
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		24.433	9.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.681.555	1.659.976
Anden gæld		84.888	81.114
Periodeafgrænsningsposter	15	12.613	13.173
Kortfristede forpligtelser, i alt		1.803.918	1.764.122
Passiver, i alt		4.065.348	4.172.670
Nærtstående parter	16		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Noterne 1-19 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitaloppgørelse

1.000 kr.	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	17.600	83.504	2.066.254	2.167.358
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	308	-308	0
Overført af årets resultat	0	34.836	52.975	87.811
Egenkapital primo	17.600	118.648	2.118.921	2.255.169
Tilskud fra koncern	0	0	42	42
Overført af årets resultat	0	35.786	112.135	147.921
Egenkapital ultimo	17.600	154.434	2.231.098	2.403.132

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

1.000 kr.	2012	2013	2014	2015	2016
Aktiekapital ultimo	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600

Noter

1.000 kr.	2015	2016
Note 1. Administrationsomkostninger		
Direktion og personale:		
Lønninger	7.623	4.863
Pension	1.152	929
Udgifter til social sikring	123	111
Lønsumsafgift	951	820
Medarbejder aktier	0	42
	9.849	6.765
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	7	7
Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-20.569	52.913
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	-93	2.638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-20.662	55.551
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	34.836	35.786
Overført til overført resultat	52.975	112.135
	87.811	147.921
Note 5. Investeringsejendomme		
Dagsværdi primo	3.122.666	3.020.754
Aktiverede omkostninger	41.160	31.704
Årets afgang	-122.410	-5.202
Årets værdiregulering	-20.662	50.883
Dagsværdi ultimo	3.020.754	3.098.139
Ejendomme under opførelse:		
Dagsværdi primo	181.225	393.726
Årets tilgang	212.501	149.724
Årets afgang	0	-498.986
Dagsværdi ultimo	393.726	44.464
Ejendomsporteføljen er sammensat således:		
Erhverv	2.544.426	2.624.811
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	476.328	473.328
Grunde og bygninger under opførelse	393.727	44.464
	3.414.481	3.142.603
Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	5,56	5,45
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 295 mio.kr.		
Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper;		
Erhverv	5,72	5,59
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	4,65	4,66

Noter

1.000 kr. 2015 2016

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Dagsværdi	10.896	16.552
Årets tilgang	5.671	6.689
Årets afgang	-15	-572
Dagsværdi ultimo	16.552	22.669
Af- og nedskrivninger primo	2.289	3.413
Årets afskrivninger	1.124	1.471
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-440
Af- og nedskrivninger ultimo	3.413	4.444
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.139	18.225

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	9.134
Værdireguleringer primo	-8.757	-8.433
Årets resultat	324	290
Værdireguleringer ultimo	-8.433	-8.143
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	701	991

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

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	250	250
Årets tilgang	0	463.822
Kostpris ultimo	250	464.072
Værdireguleringer primo	83.504	118.015
Årets resultat	34.511	35.496
Værdireguleringer ultimo	118.015	153.511
Kapitalandele i associerede virksomheder	118.265	617.583

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup og Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	487.190	353.321
Årets tilgang	0	32.901
Årets afgang	133.869	20.000
Kostpris ultimo	353.321	366.222
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	353.321	366.222

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris	3.150	3.150
Værdiregulering primo	966	390
Årets værdiregulering	-576	197
Værdiregulering ultimo	390	587
Andre kapitalandele	3.540	3.737

Note 11. Andre tilgodehavender

Tilgode ved solgte ejendomme	122.000	3.357
Andre tilgodehavender	6.324	4.048
Andre tilgodehavender	128.324	7.405

Noter

1.000 kr. 2015 2016

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

Note 13. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

Personaleydelser	514	124
------------------	-----	-----

Note 14. Gæld til realkreditinstitutter

Gælden til realkreditinstitutter forfalder således:

Forfald 0 - 1 år	429	455
Forfald 1 - 5 år	2.573	2.731
Forfald efter 5 år	3.174	2.561
Gæld til realkreditinstitutter	6.176	5.747

Note 15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	12.613	13.173
Periodeafgrænsningsposter	12.613	13.173

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.

Huslejeaftaler med selskaber i Topdanmark koncernen indgås på markedsvilkår.

Koncerninterne ydelser i øvrigt afregnes på omkostningsdækkende basis eller på markedsvilkår.

Mellem Topdanmark koncernens selskaber er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på 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 Topdanmark A/S, Ballerup, som højeste koncern.

Noter

1.000 kr. 2015 2016

Note 18. Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje 264 256

Momsreguleringsforpligtelse 38.446 51.470

Der er på en ejendom tinglyst 18,3 mio. kr. for optagelse af byfornyelseslån.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 18,1 mio. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift m.v., som påhviler de i Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber. Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde 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 på 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.
