

Topdanmark



Topdanmark Ejendom A/S

Årsrapport 2018

CVR-nr. 10061377
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 3. april
2019.

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Indhold

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledelsespåtegning	5
Intern revisions revisionspåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7

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

Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2014	2015	2016	2017	2018
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	163.425	159.908	164.648	162.659	177.041
Ejendomsomkostninger	-42.231	-72.874	-99.099	-118.224	-133.184
Bruttoresultat	121.194	87.034	65.549	44.435	43.857
Administrationsomkostninger	-8.184	-11.989	-8.210	-8.912	-11.205
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	113.010	75.045	57.339	35.523	32.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.163	-20.662	55.551	10.525	88.641
Finansielle poster	84.058	33.428	35.031	37.234	108.481
Skat	0	0	0	0	0
Årets resultat	203.231	87.811	147.921	83.282	229.774
Balance					
Investeringsejendomme	3.122.666	3.020.754	3.098.139	3.105.311	3.214.074
Årets ejendomsinvesteringer	182.779	253.662	181.428	226.197	431.077
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.519	5.671	6.689	1.222	2.489
Balancesum	3.916.230	4.065.348	4.172.670	4.329.088	4.931.530
Egenkapital	2.167.358	2.255.169	2.403.132	2.486.647	2.716.615
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	74,04	75,46	83,51	91,10	87,68
Afkast på ejendomsporteføljen	3,72	2,83	2,14	1,43	1,39
Egenkapitalforrentning	9,84	3,97	6,35	3,41	8,83

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

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

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 32,7 mio. kr., hvilket er 2,9 mio. kr. lavere end i 2017. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 88,6 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 108,7 mio.kr.. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -0,2 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 229,8 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 8,8 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 3.468 mio. kr. (inklusive ejendomme under opførelse 254,2 mio.kr.) ved udgangen af 2018, hvilket er en stigning på 227,0 mio. kr. i forhold til ultimo 2017.

Der blev i året solgt 5 ejendomme og købt 3 ejendomme.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 1,4 mio. kr., som består af et ejendomsselskab.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.051,6 mio. kr., som består af ejendomsselskaber.

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 udvikling

Resultatet for 2018 er påvirket af, at der er indgået mange nye erhvervslejekontrakter og de deraf afledte høje omkostninger til lejemaalindretning. 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 2018 at bære præg af fortsat mange nye erhvervslejekontakter og investeringer i tidssvarende lejemaalindretning, hvorefter resultatet forventes at stige i de efterfølgende år.

Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendomskoncernen består af 6 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 4,831 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervslejekontrakter 69 % og boligejemål 31 %.

CSR

Selskabets lovpligtige redegørelse for samfundsansvar fremgår af moderselskabets årsrapport.

Efterfølgende begivenheder

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Topdanmark Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

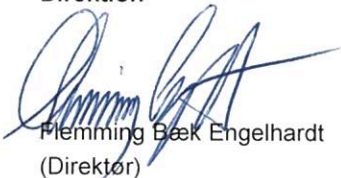
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 28. februar 2019

Direktion



Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse



Niels Henrik Thornval
(Formand)



Vivian Weis Byrholm



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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. 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 28. februar 2019



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 1. januar-31. december 2018, 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.

København, den 28. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne28632


Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34495

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Ejendom A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser 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.

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.

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.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2018

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Selskabsskat

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 2018 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 investings ejendomme.

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.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2018

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheder anvender samme regnskabspraksis som moderselskabet.

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, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er afholdte omkostninger, som vedrører efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

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 jubilæumsgratialer og godtgørelser ved pensionering opbygges løbende hen over ansættelsesperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Udlejningsprocent	$\frac{\text{Udlejet areal} \times 100}{\text{Totalt areal}}$
Afkast på ejendomsporteføljen	$\frac{\text{Årets bruttoresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig ejendomsværdi}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2017	2018
Lejeindtægter		162.659	177.041
Ejendomsomkostninger		-118.224	-133.184
Bruttoresultat		44.435	43.857
Administrationsomkostninger	1	-8.912	-11.205
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		35.523	32.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	10.525	88.641
Resultat før finansielle poster		46.048	121.293
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		92	301
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		37.609	108.383
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0
Andre finansielle indtægter		139	301
Finansielle indtægter, i alt		139	301
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-47	-85
Andre finansielle omkostninger		-559	-419
Finansielle omkostninger, i alt		-606	-504
Resultat før skat		83.282	229.774
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat	4	83.282	229.774

Balance

1.000 kr.	Note	2017	2018
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	3.105.311	3.214.074
Ejendomme under opførelse	5	135.947	254.150
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	16.997	16.699
Materielle anlægsaktiver, i alt		3.258.255	3.484.923
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.084	1.384
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	699.871	1.051.559
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	327.212	365.337
Andre kapitalandele	10	3.797	3.989
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.031.964	1.422.269
Anlægsaktiver, i alt		4.290.219	4.907.192
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.671	3.091
Andre tilgodehavender		10.312	7.296
Periodeafgrænsningsposter		645	0
Tilgodehavender, i alt		14.628	10.387
Likvide beholdninger		24.241	13.951
Omsætningsaktiver, i alt		38.869	24.338
Aktiver, i alt		4.329.088	4.931.530
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	11	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		192.135	294.769
Overført resultat		2.276.912	2.404.246
Egenkapital, i alt		2.486.647	2.716.615
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13	4.809	0
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	12	159	152
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		4.968	152
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	13	483	0
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		8.517	13.422
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.747.406	2.129.943
Anden gæld		73.081	69.483
Periodeafgrænsningsposter	14	7.986	1.915
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		1.837.473	2.214.763
Gældsforpligtelser i alt		1.842.441	2.214.915
Passiver, i alt		4.329.088	4.931.530
Nærtstående parter	15		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Efterfølgende begivenheder	18		

Noterne 1-18 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
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
2018				
Egenkapital primo	17.600	192.135	2.276.912	2.486.647
Tilskud fra koncern			194	194
Årets udlodning		-6.050	6.050	0
Overført af årets resultat		108.684	121.090	229.774
Egenkapital ultimo	17.600	294.769	2.404.246	2.716.615

Noter

1.000 kr. **2017** **2018**

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	5.551	6.751
Pension	1.005	1.173
Udgifter til social sikring	122	140
Lønsumsafgift	937	1.158
Medarbejder aktier	232	194
	7.847	9.416

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

Vederlag til direktionen oplyses ikke i henhold til årsregnskabslovens § 98b.

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	8	9
-------------------------------------	---	---

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.481	42.627
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	44	46.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.525	88.641

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	37.701	108.684
Overført til overført resultat	45.581	121.090
	83.282	229.774

Note 5. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	3.098.139	3.105.311
Årets tilgang	71.740	281.461
Aktiverede omkostninger	62.974	31.413
Årets afgang	-138.023	-246.738
Årets værdiregulering	10.481	42.627
Dagsværdi ultimo	3.105.311	3.214.074

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	44.464	135.947
Årets tilgang	91.483	118.203
Dagsværdi ultimo	135.947	254.150

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	2.715.065	3.070.238
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	390.246	143.836
Grunde og bygninger under opførelse	135.947	254.150
	3.241.258	3.468.224

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

Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal 2018	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m2	8.323	224.518	232.841
Pris pr. m2, i kr.	17.282	13.675	13.804
Laveste afkast	4,5	5,0	4,5
Højeste afkast	4,5	8,0	8,0
gennemsnitlig afkast	4,5	5,6	5,5
Antal ejendomme	4	20	24

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 290 mio.kr.

Nøgletal 2017			
Antal m2	19.255	192.448	211.703
Pris pr. m2, i kr.	20.236	14.108	14.146
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.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2017	2018
Kostpris	22.669	22.818
Årets tilgang	1.222	2.489
Årets afgang	-1.073	-732
Kostpris ultimo	22.818	24.575
Af- og nedskrivninger primo	4.444	5.821
Årets afskrivninger	1.837	2.172
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-460	-117
Af- og nedskrivninger ultimo	5.821	7.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.997	16.699

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	9.134
Værdireguleringer primo	-8.143	-8.050
Årets resultat	93	300
Værdireguleringer ultimo	-8.050	-7.750
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.084	1.384

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

Noter

1.000 kr.

2017

2018

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	464.072	508.752
Årets tilgang	44.680	249.355
Kostpris ultimo	508.752	758.107
Værdiregulering primo	153.511	191.119
Årets værdiregulering	37.608	108.383
Årets udlodning	0	-6.050
Værdiregulering ultimo	191.119	293.452
Kapitalandele i associerede virksomheder	699.871	1.051.559

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat udgør 80.925 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 255.247 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat udgør 14.676 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 493.216 tkr.

P/S Ejendomsholding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat udgør 3.841 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 44.778 tkr.

Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat udgør 0 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 22 tkr.

P/S Ottilia København er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Periodens resultat udgør 8.942 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 258.297 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	366.222	327.212
Årets tilgang	0	62.125
Årets afgang	39.010	24.000
Kostpris ultimo	327.212	365.337
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	327.212	365.337

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	587	647
Årets værdiregulering	60	191
Værdiregulering ultimo	647	838
Andre kapitalandele	3.797	3.988

Note 11. 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

Noter

1.000 kr. 2017 2018

Note 12. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

Personaleydelser	159	152
------------------	-----	-----

Note 13. Gæld til realkreditinstitutter

Gælden til realkreditinstitutter forfalder således:

Forfald 0 - 1 år	483	0
Forfald 1 - 5 år	2.898	0
Forfald efter 5 år	1.911	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.292	0

Note 14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	7.917	1.915
Øvrige periodiseringsposter	69	0
Periodeafgrænsningsposter	7.986	1.915

Note 15. Nærtstående parter

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup

Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.671	3.091
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.747.406	2.129.943

Der henvises til note 1 for informationer om aflønning af bestyrelse og direktion.

Mellemværende forfalder på anfordring

Note 16. Koncernregnskab og koncernforbindelser

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab i henhold til
Arsregnskabslovens §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 17. Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje	250	250
Momsreguleringsforpligtelse	79.643	104.381

Selskabet hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift m.v., som påhviler de i
Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt øvrige danske selskaber og filialer i
Sampo-koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som
administrationsselskab. 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.

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af
de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber,
der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder
disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på

163.305	174.045
---------	---------

Note 18. Efterfølgende begivenheder

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