

Topdanmark



---

# Topdanmark Ejendom A/S

## Årsrapport 2015

CVR-nr. 10061377  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 7. april  
2016.

Dirigent:   
Anne Christina Skjønnemand

## Indhold

### Ledelsesberetning

Hovedtal og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

### Påtegninger

Ledespåtegning	5
Revisionspåtegninger	6

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

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

E-mail: [topdanmark@topdanmark.dk](mailto:topdanmark@topdanmark.dk)  
Internet: [www.topdanmark.com](http://www.topdanmark.com)

## Hovedtal og nøgletal

1.000 kr.	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	116.981	120.753	179.140	163.425	159.908
Ejendomsomkostninger	-21.510	-26.508	-56.217	-42.231	-72.874
Bruttoresultat	95.471	94.245	122.923	121.194	87.034
Administrationsomkostninger	-5.015	-4.290	-8.174	-8.184	-11.989
Resultat af ordinær drift	90.456	89.955	114.749	113.010	75.045
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.765	-26.921	-65.619	6.163	-20.662
Finansielle poster	72.345	77.577	-2.608	84.058	33.428
Skat	0	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>168.566</b>	<b>140.611</b>	<b>46.522</b>	<b>203.231</b>	<b>87.811</b>
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	1.697.672	1.597.088	3.391.613	3.122.666	3.020.754
Årets ejendomsinvesteringer	0	10.454	39.222	182.779	253.662
Balancesum	3.282.157	3.387.441	3.695.928	3.916.230	4.065.348
Egenkapital	1.776.995	1.917.605	1.964.127	2.167.358	2.255.169
<b>Ejendomme</b>					
Antal m2	109.745	103.958	250.014	231.202	219.409
Bogført værdi pr. m2, kr.	15.469	15.363	13.566	13.506	13.768
<b>Nøgletal i %</b>					
Udlejningsprocent	98,44	98,48	78,47	74,04	75,46
Afkast på ejendomsporteføljen	7,11	5,72	4,93	3,72	2,83
Egenkapitalforrentning	9,96	7,61	2,40	9,84	3,97

Sammenligningstal for 2011 til 2012 er ikke tilpasset efter fusionen med TDE.200 ApS

## 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 2015

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 75,0 mio.kr., hvilket er 38,0 mio.kr.mindre end i 2014. Dagsværdi-regulering af investeringsejendomme beløber sig til -20,7 mio.kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 34,8 mio.kr.. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -1,3 mio.kr. er selskabets overskud herefter på 87,8 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 3,97%. Selskabets investeringer i ejendomme beløber sig til 3.414,5 mio.kr. ved udgangen af 2015, hvilket er en stigning på 110,6 mio.kr. i forhold til ultimo 2014.

Der blev i året solgt 3 ejendomme, hvilket har resulteret i et tab i forhold til bogført værdi på 0,09 mio.kr.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 0,7 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 4.

### Forventet økonomisk udvikling

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 2016 vil 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 2 selskaber med investeringer i ejendomme til en bogført værdi på 3.419,1 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervs ejendomme 75 % og boligejendomme 25 %.

### Efterfølgende begivenheder

Der er fra statustidspunktet 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 2015 for Topdanmark Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

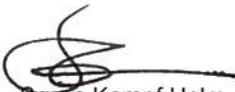
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 11. februar 2016

#### Direktion



Søren Kempf Holm  
(Direktør)

#### Bestyrelse



Henrik Thornval  
(Formand)



Brian Rothemejer Jacobsen



Hans Thomassen



## Intern revisions erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ballerup, den 11. februar 2016



Lars Skovsende  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Topdanmark Ejendom A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. februar 2016

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 forsikringsselskaber.

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne for regnskabsklasse C.

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

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.

### 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.



## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2015

### 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.

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

Topdanmark Ejendom A/S er sambeskattet med alle øvrige selskaber i Topdanmark koncernen. Aktuell og udskudt skat for selskabet, datter- og associerede selskaber afsættes i årsregnskabet for nærmeste forsikringsmoderselskab Topdanmark Livsforsikring A/S, såfremt mindst 90 pct. af datterselskabets eller selskabets egne aktiver i årets løb har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme.

## 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2015

### 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.

### Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser

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

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### NØGLETAL

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens vejledning fra 2015.

## Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2014	2015
Lejeindtægter		163.425	159.908
Ejendomsomkostninger		-42.231	-72.874
<b>Bruttoresultat</b>		121.194	87.034
Administrationsomkostninger	1	-8.184	-11.989
<b>Resultat af ordinær drift</b>		113.010	75.045
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	6.163	-20.662
<b>Resultat før finansielle poster</b>		119.173	54.383
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		289	325
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		83.523	34.511
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2	1
Andre finansielle indtægter		1.649	177
Finansielle indtægter, i alt		1.651	178
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-878	-411
Andre finansielle omkostninger		-527	-1.175
Finansielle omkostninger, i alt		-1.405	-1.586
<b>Resultat før skat</b>		203.231	87.811
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		203.231	87.811
Forslag til disponering af årets resultat:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		83.812	34.836
Overført til overført resultat		119.419	52.975
		203.231	87.811



## Balance

1.000 kr.	Note	2014	2015
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.122.666	3.020.754
Ejendomme under opførelse	4	181.226	393.727
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	8.607	13.139
Materielle anlægsaktiver, i alt		3.312.499	3.427.620
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	377	701
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	83.754	118.265
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8	487.190	353.321
Andre kapitalandele	9	4.116	3.540
Finansielle anlægsaktiver, i alt		575.437	475.827
Anlægsaktiver, i alt		3.887.936	3.903.447
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.098	3.795
Andre tilgodehavender	10	4.334	128.324
Periodeafgrænsningsposter		21	72
Tilgodehavender, i alt		8.453	132.191
Likvide beholdninger		19.841	29.710
Omsætningsaktiver, i alt		28.294	161.901
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>3.916.230</b>	<b>4.065.348</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	11		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12	17.600	17.600
Overført resultat		83.504	118.648
Egenkapital, i alt		2.066.254	2.118.921
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	617	514
Hensatte forpligtelser, i alt		617	514
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	14	6.176	5.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	14	404	429
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		6.937	24.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.647.349	1.681.555
Anden gæld		86.182	84.888
Periodeafgrænsningsposter	15	1.207	12.613
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		1.742.079	1.803.918
Gældsforpligtelser, i alt		1.748.255	1.809.665
<b>Passiver, i alt</b>		<b>3.916.230</b>	<b>4.065.348</b>
Nærtstående parter	16		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	17		
Eventualforpligtelser	18		

Noterne 1-18 er en del af årsregnskabet.



**Noter**

1.000 kr.	2014	2015
<b>Note 1. Administrationsomkostninger</b>		
Direktion og personale:		
Lønninger	6.624	7.623
Pension	1.065	1.152
Udgifter til social sikring	129	123
Lønsumsafgift	230	951
	8.048	9.849
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	8	7
<b>Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.955	-20.569
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	2.208	-93
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.163	-20.662
<b>Note 3. Skat af årets resultat</b>		
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.		
<b>Note 4. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi primo	3.391.612	3.122.666
Aktiverede omkostninger	1.553	41.160
Årets afgang	-276.662	-122.410
Årets værdiregulering	6.163	-20.662
Dagsværdi ultimo	3.122.666	3.020.754
Ejendomme under opførelse:		
Kostpris primo	0	181.226
Årets tilgang	181.226	212.501
Kostpris ultimo	181.226	393.727
Ejendomsporteføljen er sammensat således:		
Erhverv	2.653.986	2.544.426
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	468.680	476.328
Grunde og bygninger under opførelse	181.226	393.727
	3.303.892	3.414.481
Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	5,61	5,56
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 276 mio.kr.		
Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:		
Erhverv	5,77	5,72
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	4,65	4,65

**Noter**

1.000 kr. 2014 2015

**Note 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris	10.658	10.896
Årets tilgang	1.519	5.671
Årets afgang til kostpris	-1.281	-15
Kostpris ultimo	10.896	16.552
Af- og nedskrivninger primo	2.045	2.289
Årets afskrivninger	831	1.124
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-587	0
Af- og nedskrivninger ultimo	2.289	3.413
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.607	13.139

**Note 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris	9.134	9.134
Værdireguleringer primo	-9.046	-8.757
Årets resultat	289	324
Værdireguleringer ultimo	-8.757	-8.433
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	377	701

TDE.200 ApS er fusioneret med Topdanmark Ejendom A/S pr. 1. januar 2014

**Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris	250	250
Værdireguleringer primo	-19	83.504
Årets resultat	83.523	34.511
Værdireguleringer ultimo	83.504	118.015
Kapitalandele i associerede virksomheder	83.754	118.265

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

**Note 8. Tilgodehavende hos associerede virksomheder**

Kostpris primo	252.675	487.190
Årets tilgang	234.515	0
Årets afgang	0	133.869
Kostpris ultimo	487.190	353.321
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	487.190	353.321

**Note 9. Andre kapitalandele**

Kostpris	3.150	3.150
Værdiregulering primo	540	966
Årets værdiregulering	426	-576
Værdiregulering ultimo	966	390
Andre kapitalandele	4.116	3.540

**Note 10. Andre tilgodehavender**

Tilgode ved solgte ejendomme	0	122.000
Andre tilgodehavender	4.334	6.324
Gæld til realkreditinstitutter	4.334	128.324

**Noter**

1.000 kr. 2014 2015

**Note 11. Egenkapital**

Aktiekapital ultimo	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	0	83.504
Korrektion	0	308
Overført af årets resultat	83.504	34.836
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	83.504	118.648
Overført resultat primo	1.946.527	2.066.254
Korrektion	0	-308
Overført af årets resultat	119.727	52.975
Overført resultat ultimo	2.066.254	2.118.921
Egenkapital	2.167.358	2.255.169

**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	617	514
------------------	-----	-----

**Note 14. Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden til realkreditinstitutter forfalder således:

Forfald 0 - 1 år	404	429
Forfald 1 - 5 år	2.424	2.573
Forfald efter 5 år	3.752	3.174
Gæld til realkreditinstitutter	6.580	6.176

**Note 15. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt leje	1.207	12.613
Periodeafgrænsningsposter	1.207	12.613

**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.

**Noter**

1.000 kr.

**2014****2015****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.

**Note 18. Eventualforpligtelser**

Huslejeforpligtelser:

Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje	264	264
Momsreguleringsforpligtelse	26.875	38.446

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 A-skat, moms og lønsumsafgift m.v.,  
som påhviler de i Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i  
Topdanmark-koncernen sambeskattede selskaber.

Hvis selskabet ikke længere opfylder betingelserne vil der påhvile en udskudt  
skat på selskabet.