

Topdanmark



Topdanmark Ejendom A/S

Årsrapport 2021

**CVR-nr. 10061377
Borupvang 4
2750 Ballerup**

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 24. marts
2022.

Dirigent:
Pernille Lundin Larsen

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Indhold

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 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

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2017	2018	2019	2020	2021
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	162.659	177.041	211.888	243.229	262.982
Ejendomsomkostninger	-118.224	-133.184	-90.774	-67.629	-54.067
Bruttoresultat	44.435	43.857	121.114	175.600	208.915
Administrationsomkostninger	-8.912	-11.205	-6.687	-9.122	-16.215
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	35.523	32.652	114.427	166.478	192.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.525	88.641	218.215	137.668	581.952
Finansielle poster	37.234	108.481	136.587	85.161	238.309
Skat	0	0	0	0	0
Årets resultat	83.282	229.774	469.229	389.307	1.012.961
Balance					
Investeringsejendomme	3.105.311	3.214.074	4.125.886	4.318.387	5.278.820
Årets ejendomsinvesteringer	226.197	431.077	1.224.897	131.895	536.585
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.222	2.489	3.811	3.292	509
Balancesum	4.329.088	4.931.530	5.658.989	6.047.135	7.520.578
Egenkapital	2.486.647	2.716.615	3.186.408	3.576.246	6.995.757
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	91,10	87,68	94,10	97,22	97,92
Afkast på ejendomsporteføljen	1,43	1,39	3,30	4,16	4,35
Egenkapitalforrentning	3,41	8,83	15,90	11,51	19,16

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

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investeringer i, samt 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 192,7 mio. kr., hvilket er 26,2 mio. kr. højere end i 2020. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 582,0 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 236,8 mio.kr. Efter finansielle poster og skat af årets resultat 1,5 mio.kr. er selskabets overskud herefter på 1.013,0 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 19,16 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 5.492,3 mio. kr. ved udgangen af 2021, hvilket er en stigning på 1.100,4 mio. kr. i forhold til ultimo 2020.

Der blev i året solgt en ejendom.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 98,5 mio. kr., som består af to ejendomsselskaber.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.459,5 mio. kr., som består af 4 ejendomsselskaber.

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2021 udgjorde ca. 34 % (2020: ca. 33 %). Ca. 13 % (2020: 12 %) af den samlede portefølje har 5 år eller længere uopsigelig.

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

Ejendomsbranchen ser ingen tegn på en ejendomskrise.

Resultatet for 2021 er påvirket af efterspørgslen efter moderne og tidssvarende erhvervs ejendomme, ligesom der fortsat er stor efterspørgsel efter attraktivt beliggende boliglejemål. Dette har resulteret i høj udlejningsprocent. Denne udvikling forventes at fortsætte i det kommende år. Resultat af primær drift for den kommende periode forventes at være på niveau med 2021 på ca. 250 mio. kr.

Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendoms-koncernen består af 8 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 7.429,5 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervs ejendomme 56% og boligejendomme 44 %.

Samfundsansvar

Selskabets lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er uddybet i den koncernfælles CSR-rapport, der følger guidelines fra Global Reporting Initiative under FN. Rapporten offentliggøres hvert år <https://www.topdanmark.com/baeredygtighed/baeredygtighed-i-topdanmark/>. Ejendomme, som opføres forsynes med en anerkendt

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

certificering (eksempelvis DGNB). Der er fokus på energioptimering på hver enkel ejendom blandt andet i forbindelse med gennemgang af energimærkning.

Dataetik

Selskabets politik for dataetik er uddybet i den koncernfælles CSR-rapport guidelines fra Global Reporting Initiative under FN. Rapporten offentliggøres hvert år på <https://www.topdanmark.com/baeredygtighed/baeredygtighed-i-topdanmark/>.

Måltal og politikker

Måltal og politik for det underrepræsenterede køn. I såvel bestyrelse, som ledelse er begge køn repræsenteret. Der er således ikke en underrepræsentation på øverste ledelsesniveau. Der er ikke udarbejdet en politik for det underrepræsenterede køn, idet selskabet beskæftiger færre end 50 medarbejdere.

Efterfølgende begivenheder

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

Der er efter balancedagen foretaget en kapitalforhøjelse af Topdanmark Ejendom A/S' selskabskapital, tilvejebragt ved indskud af en ejendom fra TDP.0007 A/S. Som vederlag for de indskudte aktiver og forpligtelser udstedes kapitalandele for nominelt 1.115 tkr. til kurs 38.860,44843 svarende til en overkurs på 432.179 tkr.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Topdanmark Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

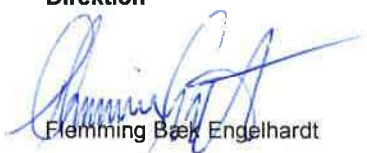
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. marts 2022

Direktion



Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse



Niels Henrik Thornval
(Formand)



Vivian Weis Byrholm



Line Correll

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Topdanmark Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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,

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 3. marts 2022

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Anja Bjørnholt Lüthcke
statsautoriseret revisor
mne26779

Kim Moeslund Schmidt
statsautoriseret revisor
mne34552

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Ejendom A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C Stor (C stor i 2020).

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 ITomkostninger.

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 2021

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 2021 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 investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens 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 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.

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 2021

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominal værdi.

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 jubilæumsgratualer 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 nøgletaloversigten 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	2020	2021
Lejeindtægter		243.229	262.982
Ejendomsomkostninger		-67.629	-54.067
Bruttoresultat		175.600	208.915
Administrationsomkostninger	1	-9.122	-16.215
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		166.478	192.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	137.668	581.952
Resultat før finansielle poster		304.146	774.652
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		835	-559
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		82.897	237.385
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	7
Andre finansielle indtægter		1.592	1.925
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-65	-313
Andre finansielle omkostninger		-98	-136
Resultat før skat		389.307	1.012.961
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat	4	389.307	1.012.961

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Balance

1.000 kr.	Note	2020	2021
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	4.318.387	5.278.820
Ejendomme under opførelse	5	73.552	213.474
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	18.399	16.144
Materielle anlægsaktiver, i alt		4.410.338	5.508.438
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	99.031	98.472
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.244.249	1.459.450
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	251.812	227.321
Andre kapitalandele	10	6.699	8.547
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.601.791	1.793.790
Anlægsaktiver, i alt		6.012.129	7.302.228
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.090	176.479
Andre tilgodehavender		6.837	21.370
Tilgodehavender, i alt		21.927	197.849
Likvide beholdninger		13.079	20.501
Omsætningsaktiver, i alt		35.006	218.350
Aktiver, i alt		6.047.135	7.520.578
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	11	17.600	18.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		513.929	750.755
Overført resultat		3.044.717	6.227.002
Egenkapital, i alt		3.576.246	6.995.757
Langfristede gældsforpligtelser			
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	12	120	87
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		120	87
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		12.544	5.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.351.019	411.599
Anden gæld		102.751	103.309
Periodeafgrænsningsposter	13	4.455	4.047
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		2.470.769	524.734
Gældsforpligtelser i alt		2.470.889	524.821
Passiver, i alt		6.047.135	7.520.578
Nærtstående parter	14		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	15		
Kapitalberedskab	16		
Eventualforpligtelser	17		
Efterfølgende begivenheder	18		

Noterne 1-18 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
2020				
Egenkapital primo	17.600	430.197	2.738.611	3.186.408
Tilskud fra koncern			531	531
Overført af årets resultat		83.732	305.575	389.307
Egenkapital ultimo	17.600	513.929	3.044.717	3.576.246
2021				
Egenkapital primo	17.600	513.929	3.044.717	3.576.246
Tilskud fra koncern			493	493
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	0	406.057	406.057
Kapitalforhøjelse	400	0	1.999.600	2.000.000
Overført af årets resultat	0	236.826	776.135	1.012.961
Egenkapital ultimo	18.000	750.755	6.227.002	6.995.757

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Noter

1.000 kr. 2020 2021

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	6.569	7.300
Pension	1.167	1.146
Udgifter til social sikring	130	146
Medarbejder aktier	531	493
	8.397	9.085

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

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

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	9	8
Lovpligtig revision af årsregnskabet	72	98
	72	98

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	135.832	578.287
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	1.837	3.665
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	137.669	581.952

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	83.732	236.826
Overført til overført resultat	305.575	776.135
	389.307	1.012.961

Note 5. Investeringsejendomme

	Bolig	Erhverv	i alt 2021
Anskaffelsessum primo	719.510	2.998.639	3.718.149
Årets tilgang	388.848	0	388.848
Aktiverede omkostninger	-55	7.870	7.815
Årets afgang	0	-12.955	-12.955
Anskaffelsessum ultimo	1.108.303	2.993.554	4.101.857
Værdiregulering primo	116.718	483.520	600.238
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	174.726	401.999	576.725
Værdiregulering ultimo	291.444	885.519	1.176.963
Investeringsejendomme i alt	1.399.747	3.879.073	5.278.820

Ejendomme under opførelse:

Anskaffelsessum primo	73.552	0	73.552
Årets tilgang	139.922	0	139.922
Anskaffelsessum ultimo	213.474	0	213.474

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	3.879.073
Bolig (inkl. blandet bolig/orhverv)	1.399.747
Grunde og bygninger under opførelse	213.474
	5.492.294

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsjendomme (fortsat)	Bolig	Erhverv	i alt 2020
Anskaffelsessum primo	719.428	2.942.052	3.661.480
Aktiverede omkostninger	82	58.261	58.343
Årets afgang	0	-1.674	-1.674
Anskaffelsessum ultimo	719.510	2.998.639	3.718.149
Værdiregulering primo	105.566	358.841	464.407
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	11.152	124.679	135.831
Værdiregulering ultimo	116.718	483.520	600.238
Investeringsjendomme i alt	836.228	3.482.159	4.318.387

Ejendomme under opførelse:

Årets tilgang	73.552	0	73.552
Anskaffelsessum ultimo	73.552	0	73.552

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv			3.482.159
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)			836.228
Grunde og bygninger under opførelse			73.552
			4.391.939

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdiniveau 3.

Nøgletal 2021	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m ²	47.564	223.978	271.542
Pris pr. m ² , i kr.	6.127	3.954	4.334
Laveste afkast	3,5	3,8	3,5
Højeste afkast	4,5	7,5	7,5
gennemsnitlig afkast	3,8	4,8	4,6
Antal ejendomme	5	18	23

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 502 mio.kr.
Et fald i afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil øge den samlede dagsværdi med 648 mio.kr.

Nøgletal 2020	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m ²	33.964	226.034	259.998
Pris pr. m ² , i kr.	24.621	15.405	13.804
Laveste afkast	4,0	4,3	4,0
Højeste afkast	4,5	8,0	8,0
gennemsnitlig afkast	4,2	5,2	5,0
Antal ejendomme	4	19	23

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 392 mio.kr.
Et fald i afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil øge den samlede dagsværdi med 495 mio.kr.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2020	2021
Kostpris	28.386	31.224
Årets tilgang	3.292	509
Årets afgang	-454	0
Kostpris ultimo	31.224	31.733
Af- og nedskrivninger primo	10.291	12.825
Årets afskrivninger	2.766	2.764
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på aflændede aktiver	-232	0
Af- og nedskrivninger ultimo	12.825	15.589
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.399	16.144

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Noter

1.000 kr. 2020 2021

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	9.134
Årets tilgang	95.676	95.676
Kostpris ultimo	104.810	104.810
Værdireguleringer primo	-6.614	-5.779
Årets resultat	835	-559
Værdireguleringer ultimo	-5.779	-6.338
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	99.031	98.472

Rådhuskontorene ApS er 100 % ejet og har hjemsted i Ballerup. Årets resultat for selskabet udgør - 142 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 95.452 tkr.

TDE.201 ApS er 100 % ejet og har hjemsted i Ballerup. Årets resultat for selskabet udgør -417 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 3.020 tkr.

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	758.107	758.107
Kostpris ultimo	758.107	758.107
Værdiregulering primo	427.744	486.141
Årets værdiregulering	82.897	237.385
Årets udlodning	-24.500	-22.183
Værdiregulering ultimo	486.141	701.343
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.244.248	1.459.450

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat for selskabet udgør 147.328 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 882.818 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 138.121 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 1.268.589 tkr.

P/S Ejendomsholding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør 83.611 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 231.619 tkr.

Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat for selskabet udgør 1 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 58 tkr.

P/S Ottilia København er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat for selskabet udgør 81.291 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 582.150 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	285.721	251.812
Årets afgang	33.909	24.491
Kostpris ultimo	251.812	227.321
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	251.812	227.321

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	2.119	3.549
Årets værdiregulering	1.430	1.848
Værdiregulering ultimo	3.549	5.397
Andre kapitalandele	6.699	8.547

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2021

Noter

1.000 kr.	2020	2021
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
1 aktie á 400 tkr.	0	400
Aktiekapital	17.600	18.000
Note 12. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		
Personaleydelser	120	87
Note 13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt leje	4.455	4.047
Periodeafgrænsningsposter	4.455	4.047
Note 14. Nærtstående parter		
Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup		
Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	15.090	176.479
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.351.019	411.599
Der henvises til note 1 for informationer om aflønning af bestyrelse og direktion.		
Mellemværende forfalder på anfordring		
Note 15. 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 A/S, Ballerup, CVR-nr. 78040017, som laveste koncern		
og i koncernregnskabet for Sampo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.		
Note 16. Kortfristet kapitalberedskab		
Topdanmark Ejendom A/S' moderselskab, Topdanmark Livsforsikring A/S har historisk,		
og vil også fremadrettet sikre tilstrækkelig kortsigtet likviditet i selskabet.		
Note 17. Eventualforpligtelser		
Huslejeforpligtelser:		
Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2021, årlig leje	247	133
Momsreguleringsforpligtelse	136.300	121.164
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		
	37.170	306.373

Noter

Note 18. Efterfølgende begivenheder

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