

Topdanmark



Topdanmark Ejendom A/S

Årsrapport 2019

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

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 2. april
2020.

Dirigent:
Anne Christina Skjønnemand

Indhold

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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 2019

Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2015	2016	2017	2018	2019
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	159.908	164.648	162.659	177.041	211.888
Ejendomsomkostninger	-72.874	-99.099	-118.224	-133.184	-90.774
Bruttoresultat	87.034	65.549	44.435	43.857	121.114
Administrationsomkostninger	-11.989	-8.210	-8.912	-11.205	-6.687
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	75.045	57.339	35.523	32.652	114.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-20.662	55.551	10.525	88.641	218.215
Finansielle poster	33.428	35.031	37.234	108.481	136.587
Skat	0	0	0	0	0
Årets resultat	87.811	147.921	83.282	229.774	469.229
Balance					
Investeringsejendomme	3.020.754	3.098.139	3.105.311	3.214.074	4.125.886
Årets ejendomsinvesteringer	253.662	181.428	226.197	431.077	1.224.897
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.671	6.689	1.222	2.489	3.811
Balancesum	4.065.348	4.172.670	4.329.088	4.931.530	5.658.989
Egenkapital	2.255.169	2.403.132	2.486.647	2.716.615	3.186.408
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	75,46	83,51	91,10	87,68	94,10
Afkast på ejendomsporteføljen	2,83	2,14	1,43	1,39	3,30
Egenkapitalforrentning	3,97	6,35	3,41	8,83	15,90

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, 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 114,4 mio. kr., hvilket er 81,8 mio. kr. højere end i 2018. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 218,2 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 135,4 mio.kr. Efter finansielle poster og skat af årets resultat -0,1 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 469,2 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 15,9%. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 4.125,9 mio. kr. ved udgangen af 2019, hvilket er en stigning på 911,8 mio. kr. i forhold til ultimo 2018.

Der blev i året solgt en ejendom og to nyopførte boligejendomme er taget i brug.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 2,5 mio. kr., som består af et ejendomsselskab.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.185,9 mio. kr., som består af ejendomsselskaber.

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2019 udgjorde ca. 38 % (2018: ca. 50 %). Ca. 12 % (2018: 31 %) af den samlede portefølje har 5 år eller længere uopsigelighed.

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 regnskabets note 5.

Forventet udvikling

Resultatet for 2019 er påvirket af, at der er indgået en del nye erhvervslejekontrakter, nye lejere er flyttet ind og de deraf afledte omkostninger til lejemålsindretning. Efterspørgslen efter moderne og tidssvarende kontorejendomme udvikler sig positivt, ligesom der fortsat er stor efterspørgsel efter attraktivt beliggende boligejemål. Denne udvikling forventes at fortsætte i det kommende år. Resultatet af primær drift for den kommende periode forventes i lighed med 2019, dog mere moderat, at bære præg af fortsat nye erhvervslejekontakter og investeringer i tidssvarende lejemålsindretning. Resultat af primær drift forventes at stige det kommende år.

Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendomskoncernen består af 6 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 5.582 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervsejendomme 64% og boligejendomme 36 %.

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 på topdanmark.com/csr/csr-i-topdanmark/.

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2019

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.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. marts 2020

Direktion



Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse



Niels Henrik Thornval
(Formand)



Vivian Weis Byrhnoff



Hans Gerner Thomassen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019 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 afdekke 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 revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 5. marts 2020

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 Stor (C mellem i 2018).

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 2019

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 2019 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

Regnskabsårets regulering af 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 2019

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 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	2018	2019
Lejeindtægter		177.041	211.888
Ejendomsomkostninger		-133.184	-90.774
Bruttoresultat		43.857	121.114
Administrationsomkostninger	1	-11.205	-6.687
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		32.652	114.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	88.641	218.215
Resultat før finansielle poster		121.293	332.642
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		301	1.136
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		108.383	134.292
Andre finansielle indtægter		301	1.304
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-85	0
Andre finansielle omkostninger		-419	-145
Resultat før skat		229.774	469.229
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat	4	229.774	469.229

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2019

Balance

1.000 kr.	Note	2018	2019
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	3.214.074	4.125.886
Ejendomme under opførelse	5	254.150	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	16.699	18.095
Materielle anlægsaktiver, i alt		3.484.923	4.143.981
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.384	2.520
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.051.559	1.185.851
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	365.337	285.721
Andre kapitalandele	10	3.989	5.269
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.422.269	1.479.361
Anlægsaktiver, i alt		4.907.192	5.623.342
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.091	2.993
Andre tilgodehavender		7.296	14.324
Periodeafgrænsningsposter	11	0	3
Tilgodehavender, i alt		10.387	17.320
Likvide beholdninger		13.951	18.327
Omsætningsaktiver, i alt		24.338	35.647
Aktiver, i alt		4.931.530	5.658.989
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	12	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		294.769	430.197
Overført resultat		2.404.246	2.738.611
Egenkapital, i alt		2.716.615	3.186.408
Langfristede gældsforpligtelser			
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	152	159
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		152	159
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		13.422	10.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.129.943	2.375.560
Anden gæld		69.483	83.768
Periodeafgrænsningsposter	14	1.915	2.601
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		2.214.763	2.472.422
Gældsforpligtelser i alt		2.214.915	2.472.581
Passiver, i alt		4.931.530	5.658.989
Nærstående parter	15		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	16		
Eventualforpligtelser	17		

Noterne 1-17 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2018				
Egenkapital primo	17.600	192.135	2.276.912	2.486.647
Tilskud fra koncern			194	194
Årets udlodning		-6.050	6.050	
Overført af årets resultat		108.684	121.090	229.774
Egenkapital ultimo	17.600	294.769	2.404.246	2.716.615
2019				
Egenkapital primo	17.600	294.769	2.404.246	2.716.615
Tilskud fra koncern			564	564
Overført af årets resultat		135.428	333.801	469.229
Egenkapital ultimo	17.600	430.197	2.738.611	3.186.408

Noter

1.000 kr. 2018 2019

Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	6.751	6.680
Pension	1.173	1.146
Udgifter til social sikring	140	116
Lønsumsafgift	1.158	0
Medarbejder aktier	194	564
	9.416	8.506

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

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

Gennemsnitligt antal heltidsansatte	9	9
Lovpligtig revision af årsregnskabet	50	172
Honorar for andre ydelser	5	0
	55	172

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	42.627	207.705
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	46.014	10.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	88.641	218.215

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	108.684	135.428
Overført til overført resultat	121.090	333.801
	229.774	469.229

Note 5. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	3.105.311	3.214.074
Årets tilgang	281.461	681.914
Aktiverede omkostninger	31.413	117.902
Årets afgang	-246.738	-95.709
Årets værdiregulering	42.627	207.705
Dagsværdi ultimo	3.214.074	4.125.886

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	135.947	254.150
Årets tilgang	118.203	425.081
Overført fra investeringsejendomme	0	-679.231
Dagsværdi ultimo	254.150	0

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	3.070.238	3.300.892
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	143.836	824.994
Grunde og bygninger under opførelse	254.150	0
	3.468.224	4.125.886

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

Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsjendomme (fortsat)

Nøgletal 2019	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m ²	33.964	224.991	258.955
Pris pr. m ² , i kr.	24.291	14.671	13.804
Laveste afkast	4,3	4,3	4,3
Højeste afkast	4,5	9,0	9,0
gennemsnitlig afkast	4,3	5,3	5,1
Antal ejendomme	4	20	24

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

Nøgletal 2018	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m ²	8.323	224.518	232.841
Pris pr. m ² , 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.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2018	2019
Kostpris	22.818	24.575
Årets tilgang	2.489	3.811
Årets afgang	-732	0
Kostpris ultimo	24.575	28.386
Af- og nedskrivninger primo	5.821	7.876
Årets afskrivninger	2.172	2.415
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-117	0
Af- og nedskrivninger ultimo	7.876	10.291
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.699	18.095

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	9.134	9.134
Værdireguleringer primo	-8.050	-7.750
Årets resultat	300	1.136
Værdireguleringer ultimo	-7.750	-6.614
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.384	2.520

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

Noter

1.000 kr. 2018 2019

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	508.752	758.107
Årets tilgang	249.355	0
Kostpris ultimo	758.107	758.107
Værdiregulering primo	191.119	293.452
Årets værdiregulering	108.383	134.292
Årets udlodning	-6.050	0
Værdiregulering ultimo	293.452	427.744
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.051.559	1.185.851

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat udgør 116.220 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 626.713 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat udgør 98.511 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 986.389 tkr.

P/S Ejendomsholding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat udgør 9.439 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 121.383 tkr.

Komplementarselskabet Banemarksvej ApS er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat udgør 1 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 57 tkr.

P/S Ottilia København er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat udgør 46.343 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 516.594 tkr.

Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	327.212	365.337
Årets tilgang	62.125	2.900
Årets afgang	24.000	82.516
Kostpris ultimo	365.337	285.721
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	365.337	285.721

Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	647	838
Årets værdiregulering	191	1.281
Værdiregulering ultimo	838	2.119
Andre kapitalandele	3.988	5.269

Note 11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	0	3
Periodeafgrænsningsposter	0	3

Note 12. Aktiekapital

Aktiekapitalen sammensætter sig således:

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

Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2019

Noter

1.000 kr.	2018	2019
Note 13. Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		
Personaleydelser	152	159
Note 14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt leje	1.915	2.601
Periodeafgrænsningsposter	1.915	2.601
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	3.091	2.993
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.129.943	2.375.560
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		
Årsregnskabslovens §112 stk. 1.		
Årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S indgår i koncernregnskabet for		
Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, CVR-nr. 19625095, som laveste koncern		
og i koncernregnskabet for Sambo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.		
Note 17. Eventualforpligtelser		
Huslejeoplygtelser:		
Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje	250	247
Momsreguleringsforpligtelse	104.381	133.499
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		
	38.290	37.757