

Topdanmark



---

## Topdanmark Ejendom A/S

### Årsrapport 2020

CVR-nr. 10061377  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 25. marts  
2021.

  
Dirigent  
Anne Christina Skjønnemand

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### 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](mailto:topdanmark@topdanmark.dk)  
Internet: [www.topdanmark.com](http://www.topdanmark.com)

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Hoved- og nøgletal

1.000 kr.	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	164.648	162.659	177.041	211.888	243.229
Ejendomsomkostninger	-99.099	-118.224	-133.184	-90.774	-67.629
Bruttoresultat	65.549	44.435	43.857	121.114	175.600
Administrationsomkostninger	-8.210	-8.912	-11.205	-6.687	-9.122
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	57.339	35.523	32.652	114.427	166.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.551	10.525	88.641	218.215	137.668
Finansielle poster	35.031	37.234	108.481	136.587	85.161
Skat	0	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>147.921</b>	<b>83.282</b>	<b>229.774</b>	<b>469.229</b>	<b>389.307</b>
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	3.098.139	3.105.311	3.214.074	4.125.886	4.318.387
Årets ejendomsinvesteringer	181.428	226.197	431.077	1.224.897	131.895
Årets investeringer i andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.689	1.222	2.489	3.811	3.292
Balancesum	4.172.670	4.329.088	4.931.530	5.658.989	6.047.135
Egenkapital	2.403.132	2.486.647	2.716.615	3.186.408	3.576.246
<b>Nøgletal i %</b>					
Udlejningsprocent	83,51	91,10	87,68	94,10	97,22
Afkast på ejendomsporteføljen	2,14	1,43	1,39	3,30	4,16
Egenkapitalforrentning	6,35	3,41	8,83	15,90	11,51

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

# Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

## 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 166,5 mio. kr., hvilket er 52,1 mio. kr. højere end i 2019. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til 137,7 mio. kr., mens selskabets indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør 83,7 mio.kr. Efter finansielle poster og skat af årets resultat 1,4 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 389,3 mio.kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 11,5 %. Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 4.392,0 mio. kr. ved udgangen af 2020, hvilket er en stigning på 266,1 mio. kr. i forhold til ultimo 2019.

Der blev i året solgt en ejendom, købt en grund og et selskab.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 99,0 mio. kr., som består af to ejendomsselskaber.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.244,2 mio. kr., som består af ejendomsselskaber.

De 10 største lejerers andel af selskabets lejeindtægt i 2020 udgjorde ca. 33 % (2019: ca. 38 %). Ca. 26 % (2019: 12 %) 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

Den stabile danske økonomi, den lave rente samt hjælpepakkerne i forbindelse med COVID19 bevirker at COVID19 betragtes mere som en sundhedskrise end en finansiel krise. Ejendomsmarkedet er på vej tilbage efter chokket i foråret. Segmenterne, kontor og bolig, som porteføljen primært består af, har ikke været påvirket af COVID19. Vi mangler dog at se de mere langtrækkende effekter på ejendomsmarkedet, herunder om arbejdspladser i nogen grad bliver erstattet af hjemmearbejdspladser og modsat om der bliver behov for yderligere m2, grundet afstandskrav.

Resultatet for 2020 er påvirket af efterspørgslen efter moderne og tidssvarende erhvervsejendomme, 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 2020.

### Topdanmark Ejendom - koncernen

Ejendomskoncernen består af 8 selskaber med en ejendomsportefølje til en bogført værdi på 5.999,2 mio. kr. I forhold til bogført værdi udgør erhvervsejendomme 62% og boliglejemål 38 %.

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### **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/](http://topdanmark.com/csr/csr-i-topdanmark/). Ejendomme, som opføres forsynes med en anerkendt certificering (eksempelvis DGNB). Der er fokus på energioptimering på hver enkel ejendom blandt andet i forbindelse med gennemgang af energimærkning.

### **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.

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. marts 2021

#### Direktion



Flemming Bæk Engelhardt  
(Direktør)

#### Bestyrelse



Niels Henrik Thornval  
(Formand)



Vivian Weis Byrholm



Line Correll

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020 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.

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### 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 4. marts 2021

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Lars Rhod Søndergaard  
statsautoriseret revisor  
mne28632

  
Allan Lunde Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34495



## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

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

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 2020

### 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 2020 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 henførte 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 grundlag 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 2020

### 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 jubilæumsgratiale 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

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2019	2020
Lejeindtægter		211.888	243.229
Ejendomsomkostninger		-90.774	-67.629
<b>Bruttoresultat</b>		<b>121.114</b>	<b>175.600</b>
Administrationsomkostninger	1	-6.687	-9.122
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>114.427</b>	<b>166.478</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	218.215	137.668
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>332.642</b>	<b>304.146</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.136	835
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		134.292	82.897
Andre finansielle indtægter		1.304	1.592
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	-65
Andre finansielle omkostninger		-145	-98
<b>Resultat før skat</b>		<b>469.229</b>	<b>389.307</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>	4	<b>469.229</b>	<b>389.307</b>

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Balance

1.000 kr.	Note	2019	2020
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	4.125.886	4.318.387
Ejendomme under opførelse	5	0	73.552
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	18.095	18.399
Materielle anlægsaktiver, i alt		4.143.981	4.410.338
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.520	99.031
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.185.851	1.244.249
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9	285.721	251.812
Andre kapitalandele	10	5.269	6.699
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.479.361	1.601.791
Anlægsaktiver, i alt		5.623.342	6.012.129
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.993	15.090
Andre tilgodehavender		14.324	6.837
Periodeafgrænsningsposter	11	3	0
Tilgodehavender, i alt		17.320	21.927
Likvide beholdninger		18.327	13.079
Omsætningsaktiver, i alt		35.647	35.006
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>5.658.989</b>	<b>6.047.135</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	12	17.600	17.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		430.197	513.929
Overført resultat		2.738.611	3.044.717
Egenkapital, i alt		3.186.408	3.576.246
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser	13	159	120
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		159	120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		10.493	12.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.375.560	2.351.019
Anden gæld		83.768	102.751
Periodeafgrænsningsposter	14	2.601	4.455
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		2.472.422	2.470.769
Gældsforpligtelser i alt		2.472.581	2.470.889
<b>Passiver, i alt</b>		<b>5.658.989</b>	<b>6.047.135</b>
Nærstående parter	15		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	16		
Eventualforpligtelser	17		

Noterne 1-17 er en del af årsregnskabet.

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Egenkapitaloppgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>2019</b>				
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
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.600</b>	<b>430.197</b>	<b>2.738.611</b>	<b>3.186.408</b>
<b>2020</b>				
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
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.600</b>	<b>513.929</b>	<b>3.044.717</b>	<b>3.576.246</b>

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Noter

1.000 kr. 2019      2020

#### Note 1. Administrationsomkostninger

Direktion og personale:		
Lønninger	6.680	6.569
Pension	1.146	1.167
Udgifter til social sikring	144	130
Medarbejder aktier	564	531
	<b>8.534</b>	<b>8.397</b>

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	172	72
	172	72

#### Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	207.705	135.832
Gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	10.510	1.837
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<b>218.215</b>	<b>137.669</b>

#### 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	0	83.732
Overført til overført resultat	469.229	305.575
	<b>469.229</b>	<b>389.307</b>

#### Note 5. Investeringsejendomme

	Bolig	Erhverv	i alt 2020
Dagsværdi primo	824.994	3.300.892	4.125.886
Aktiverede omkostninger	82	58.261	58.343
Årets afgang	0	-1.674	-1.674
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	11.153	124.679	135.832
Dagsværdi ultimo	<b>836.229</b>	<b>3.482.158</b>	<b>4.318.387</b>
Ejendomme under opførelse:			
Dagsværdi primo	0	0	0
Årets tilgang	73.552	0	73.552
Dagsværdi ultimo	<b>73.552</b>	<b>0</b>	<b>73.552</b>
Ejendomsporteføljen er sammensat således:			
Erhverv			3.482.158
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)			836.229
			<b>4.318.387</b>

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Noter

1.000 kr.

Note 5. Investeringsjendomme (fortsat)	Bolig	Erhverv	i alt 2019
Dagsværdi primo	143.835	3.070.238	3.214.073
Årets tilgang	679.230	2.684	681.914
Aktiverede omkostninger		117.902	117.902
Årets afgang	-95.708	0	-95.708
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	97.637	110.068	207.705
Dagsværdi ultimo	824.994	3.300.892	4.125.886

Ejendomme under opførelse:

Dagsværdi primo	254.150	0	254.150
Årets tilgang	425.080	0	425.080
Overført fra investeringsjendomme	-679.230	0	-679.230
Dagsværdi ultimo	0	0	0

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv		3.300.892
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)		824.994
		4.125.886

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

Nøgletal 2020	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m <sup>2</sup>	33.964	226.034	259.998
Pris pr. m <sup>2</sup> , i kr.	24.621	15.405	13.804
Laveste afkast	4,0	4,3	4,0
Højeste afkast	4,5	8,0	8,0
Vægtet 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 406 mio.kr.

Nøgletal 2019	Boliger	Erhverv	I alt
Antal m <sup>2</sup>	33.964	224.991	258.955
Pris pr. m <sup>2</sup> , i kr.	24.291	14.671	13.804
Laveste afkast	4,3	4,3	4,3
Højeste afkast	4,5	9,0	9,0
Vægtet 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.

Note 6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2019	2020
Kostpris	24.575	28.386
Årets tilgang	3.811	3.292
Årets afgang	0	-454
Kostpris ultimo	28.386	31.224
Af- og nedskrivninger primo	7.876	10.291
Årets afskrivninger	2.415	2.766
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-232
Af- og nedskrivninger ultimo	10.291	12.825
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.095	18.399



## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Noter

1.000 kr.	2019	2020
<b>Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris	9.134	9.134
Årets tilgang	0	95.676
Kostpris ultimo	9.134	104.810
Værdireguleringer primo	-7.750	-6.614
Årets resultat	1.136	835
Værdireguleringer ultimo	-6.614	-5.779
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.520	99.031

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

### Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	758.107	758.107
Kostpris ultimo	758.107	758.107
Værdiregulering primo	293.452	427.744
Årets værdiregulering	134.292	82.897
Årets udlodning	0	-24.500
Værdiregulering ultimo	427.744	486.141
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.185.851	1.244.248

Margretheholm P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Hellerup. Årets resultat udgør 108.776 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 735.489 tkr.

Havneholmen P/S er 50 % ejet og har hjemsted i Kongens Lyngby. Årets resultat udgør 109.719 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 1.170.623 tkr.

P/S Ejendomsholding Banemarksvej er 40 % ejet og har hjemsted i Odense. Årets resultat udgør 9.460 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 130.843 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 -37.948 tkr. og egenkapitalen er opgjort til 500.860 tkr.

### Note 9. Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Kostpris primo	365.337	285.721
Årets tilgang	2.900	0
Årets afgang	82.516	33.909
Kostpris ultimo	285.721	251.812
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	285.721	251.812

### Note 10. Andre kapitalandele

Kostpris ultimo	3.150	3.150
Værdiregulering primo	838	2.119
Årets værdiregulering	1.281	1.430
Værdiregulering ultimo	2.119	3.549
Andre kapitalandele	5.269	6.699

### Note 11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	3	0
Periodeafgrænsningsposter	3	0

## Topdanmark Ejendom A/S • årsrapport 2020

### Noter

1.000 kr. 2019 2020

#### 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	159	120
------------------	-----	-----

#### Note 14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	2.601	4.455
Periodeafgrænsningsposter	2.601	4.455

#### 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	2.993	15.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.375.560	2.351.019

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 Sampo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.

#### Note 17. Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Lejekontrakter med andre koncernselskaber i perioden frem til 2020, årlig leje	247	247
Momsreguleringsforpligtelse	133.499	136.300

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 administrationselskab. Selskaberne hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskud 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

37.757	37.170
--------	--------