

Topdanmark



TDE.201 ApS

Årsrapport 2015

CVR-nr. 26341450
Borupvang 4
2750 Ballerup

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

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Indhold

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisionspåtegninger	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

TDE.201 ApS
C/o Topdanmark Ejendom A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup
Telefon 44 68 33 11

E-mail: topdanmark@topdanmark.dk
Internet: www.topdanmark.com

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme for moderselskabet Topdanmark Ejendom A/S.

Der er indgået en aftale med Topdanmark Ejendom A/S, hvorefter dette selskab forestår det praktiske arbejde med selskabets ejendomsinvesteringer og –administration.

Udvikling i regnskabsåret 2015

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 324 t.kr. Efter finansielle indtægter på 1 t.kr. fremkommer "Årets resultat" på 325 t.kr.

Selskabets investeringer i ejendomme beløber sig til 4.612 t.kr. ved udgangen af 2015, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2014.

Der blev i året ikke købt eller solgt ejendomme.

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 3.

Forventet økonomisk udvikling

I det kommende år forventes et "Resultat af ordinær drift" på samme niveau som i det forløbne år.

Efterfølgende begivenheder

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for TDE.201 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

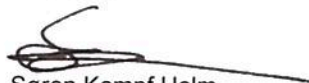
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 11. februar 2016

Direktion



Søren Kempf Holm
(Direktør)

Bestyrelse



Henrik Thornval
(Formand)



Brian Rothemejer Jacobsen



Hans Thomassen

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TDE.201 ApS for regnskabsåret 1. januar-31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

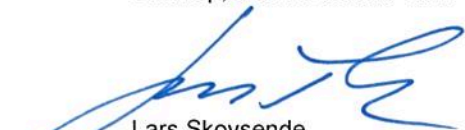
Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ballerup, den 11. februar 2016



Lars Skovsende
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TDE.201 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TDE.201 ApS for regnskabsåret 1. januar-31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. februar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for TDE.201 ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser og almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis. Regnskabspraksis er endvidere tilpasset Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber.

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser i Topdanmark koncernen afregnes på omkostningsdækkende basis eller på markedsvilkår.

Mellem Topdanmark koncernens selskaber er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsvilkår.

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.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder de periodiserede renter vedrørende regnskabsåret.

TDE.201 ApS • årsrapport 2015

Skat

TDE.201 ApS er sambeskattet med alle øvrige selskaber i Topdanmark koncernen. Aktuel og udskudt skat afsættes i årsregnskabet for Topdanmark Livsforsikring A/S, såfremt mindst 90 pct. af selskabets egne aktiver i årets løb har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Tilgodehavenderne vurderes løbende for værdiforringelse og nedskrives til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2014	2015
Lejeindtægter		331	334
Ejendomsomkostninger		-39	5
Bruttoresultat		292	339
Administrationsomkostninger	1	-3	-15
Resultat af ordinær drift		289	324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		289	324
Andre finansielle indtægter		1	2
Finansielle indtægter, i alt		1	2
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-2	-1
Finansielle omkostninger, i alt		-2	-1
Resultat før skat		288	325
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		288	325
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		288	325
		288	325

Balance

1.000 kr.	Note	2014	2015
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	4.612	4.612
Materielle anlægsaktiver i alt		4.612	4.612
Anlægsaktiver, i alt		4.612	4.612
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		25	2
Tilgodehavender i alt		25	2
Omsætningsaktiver, i alt		25	2
Aktiver, i alt		4.637	4.614
Passiver			
Egenkapital			
Anparts kapital	4	126	126
Overført resultat		250	575
Egenkapital, i alt		376	701
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.098	3.701
Anden gæld		163	212
Gældsforpligtelser, i alt		4.261	3.913
Passiver, i alt		4.637	4.614
Nærtstående parter	5		
Koncernforbindelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noterne 1-7 er en del af årsregnskabet.

Noter

1.000 kr.

2014

2015

Note 1. Administrationsomkostninger

TDE.201 ApS har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet.

Administrationsvederlag fra moderselskabet indeholder andel af løn til direktion. Beløbet oplyses ikke idet direktionen består af et enkelt medlem, jf. Årsregnskabslovens § 98B.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel og udskudt skat indregnes i årsregnskabet for Topdanmark Livsforsikring A/S.

Note 3. Investeringsejendomme

Dagsværdi	4.612	4.612
Dagsværdi ultimo	4.612	4.612

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	4.612	4.612
---------	-------	-------

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	6,25	6,25
---	------	------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr.

Note 4. Egenkapital

Anparts kapital	126	126
Overført resultat primo	-38	250
Overført af årets resultat	288	325
Overført resultat ultimo	250	575
Egenkapital	376	701

Note 5. Nærtstående parter

Selskabet ejes 100 % af Topdanmark Ejendom A/S, Ballerup.

Topdanmark Ejendom A/S, Ballerup, ejes 100 % af Topdanmark Livsforsikring A/S, Ballerup.

Topdanmark Livsforsikring A/S ejes 100 % af Topdanmark Liv Holding A/S, Ballerup.

Note 6. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Topdanmark Ejendom A/S indgår i koncernregnskabet for Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Topdanmark A/S, Ballerup, som højeste koncern.

Noter

Note 7. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	101	68
-----------------------------	-----	----

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

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

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