

**Topdanmark**



---

# **TDE.201 ApS**

## **Årsrapport 2019**

**CVR-nr. 26341450**  
**Borupvang 4**  
**2750 Ballerup**

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

Dirigent:  
Anne Christina Skjønnemand

---

# TDE.201 ApS • årsrapport 2019

## Indhold

### Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 3 |
|-------------------|---|

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 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](mailto:topdanmark@topdanmark.dk)  
Internet: [www.topdanmark.com](http://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

Årets resultat for selskabet er opgjort til 1.136 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 5.713 t.kr. ved udgangen af 2019, hvilket er 1.101 tkr. højere end 2018.

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 regnskabets note 3.

### Forventet 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.

## TDE.201 ApS • årsrapport 2019

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for TDE.201 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

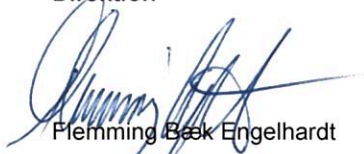
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019.

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 Byrholt



Hans Gerner Thomassen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TDE.201 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TDE.201 ApS for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 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 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 TDE.201 ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser 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.

## 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.

### 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 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 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.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

#### Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.



**Resultatopgørelse**

| 1.000 kr.                                    | Note | 2018 | 2019  |
|--|------|------|-------|
| Lejeindtægter                                |      | 343  | 357   |
| Ejendomsomkostninger                         |      | -24  | -283  |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | 319  | 74    |
| Administrationsomkostninger                  | 1    | -18  | -39   |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>             |      | 301  | 35    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0    | 1.101 |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | 301  | 1.136 |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 0    | 0     |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | 301  | 1.136 |
| Forslag til disponering af årets resultat:   |      |      |       |
| Overført til overført resultat               |      | 301  | 1.136 |
|  |      | 301  | 1.136 |

**Balance**

| 1.000 kr.                              | Note | 2018         | 2019         |
|--|------|--------------|--------------|
| <b>Aktiver</b>                         |      |              |              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                   |      |              |              |
| Investeringsejendomme                  | 3    | 4.612        | 5.713        |
| Materielle anlægsaktiver i alt         |      | 4.612        | 5.713        |
| Anlægsaktiver, i alt                   |      | 4.612        | 5.713        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>               |      |              |              |
| Andre tilgodehavender                  |      | 3            | 0            |
| Tilgodehavender i alt                  |      | 3            | 0            |
| Omsætningsaktiver, i alt               |      | 3            | 0            |
| <b>Aktiver, i alt</b>                  |      | <b>4.615</b> | <b>5.713</b> |
| <b>Passiver</b>                        |      |              |              |
| <b>Egenkapital</b>                     |      |              |              |
| Anpartskapital                         | 4    | 126          | 126          |
| Overført resultat                      |      | 1.258        | 2.394        |
| Egenkapital, i alt                     |      | 1.384        | 2.520        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      |              |              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |      | 3.051        | 2.986        |
| Anden gæld                             |      | 180          | 207          |
| Kortfristede gældsforpligtelser, i alt |      | 3.231        | 3.193        |
| <b>Passiver, i alt</b>                 |      | <b>4.615</b> | <b>5.713</b> |
| Nærtstående parter                     | 5    |              |              |
| Koncernforbindelser                    | 6    |              |              |
| Eventualforpligtelser                  | 7    |              |              |

Noterne 1-7 er en del af årsregnskabet.

## Noter

1.000 kr. 2018 2019

### Note 1. Administrationsomkostninger

TDE.201 ApS har ingen ansatte.  
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet.  
Administrationsvederlag til 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. Investerings ejendomme

|                  |       |       |
|------------------|-------|-------|
| Dagsværdi        | 4.612 | 4.612 |
| Dagsværdi ultimo | 4.612 | 5.713 |

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

|         |       |       |
|---------|-------|-------|
| Erhverv | 4.612 | 5.713 |
|---------|-------|-------|

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

|   |      |      |
|---|------|------|
| Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme | 6,25 | 5,25 |
|---|------|------|

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    | 957   | 1.258 |
| Overført af årets resultat | 301   | 1.136 |
| Overført resultat ultimo   | 1.258 | 2.394 |
| Egenkapital                | 1.384 | 2.520 |

### Note 5. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter koncernselskaber i Topdanmark-koncernen samt associerede virksomheder

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup

Mellemværende med nærtstående parter

|                                       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 3.051 | 2.986 |
| Mellemværende forfalder på anfordring |       |       |

### 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 Sampo plc, Helsinki Finland, som højeste koncern

## Noter

### Note 7. Eventualforpligtelser

---

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Momsreguleringsforpligtelse   | 37    | 24    |
| <p>Selskabet hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift m.v., som påhviler de i Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber.</p> <p>Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt øvrige danske selskaber 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 indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.</p> <p>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</p> |       |       |
|   | 2.938 | 2.938 |

---