

Topdanmark



---

**Bygmestervej ApS**  
**Årsrapport for perioden**  
**29. juni - 31. december 2015**

CVR-nr. 36941790  
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

Bygmestervej 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 ejendommen Bygmesterhaven.

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 5.456 t.kr. Efter finansielle omkostninger på 4 t.kr. og skat af periodens resultat på 1.281 t.kr fremkommer "Periodens resultat" på 4.171 t.kr.

Selskabets investeringer i ejendomme beløber sig til 291.000 t.kr. ved udgangen af 2015.

Selskabet er stiftet 29. juni 2015 i forbindelse med stifters indskud af ejendommen Bygmesterhaven med tilhørende aktiver og forpligtelser.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendoms 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 regnskabs note 3.

### Forventet økonomisk udvikling

I det kommende år forventes "Resultat af ordinær drift" at blive højere som følge af fuldt regnskabsår i 2016 mod delperiode i 2015.

### 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 perioden 29. juni til 31. december 2015 for Bygmestervej 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 29. juni -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 Bygmestervej ApS for regnskabsåret 29. juni -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 29. juni -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 Skovsø  
Revisionschef

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

Til kapitalejeren i Bygmestervej ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmestervej ApS for regnskabsåret 29. juni -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 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, der 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 29. juni -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 Bygmestervej ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser og almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis. Regnskabspraksis er endvidere tilpasset Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber.

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

### **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.

## Bygmestervej ApS • årsrapport for perioden 29. juni – 31. december 2015

### Skat

Bygmestervej 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er afholdte omkostninger, som vedrører efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indtægter, som er indgået før balancetidspunktet, men som vedrører efterfølgende år.



## Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2015
Lejeindtægter		7.454
Ejendomsomkostninger		-1.944
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.510</b>
Administrationsomkostninger	1	-54
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>5.456</b>
Andre finansielle omkostninger		-4
Finansielle omkostninger, i alt		-4
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.452</b>
Skat af periodens resultat	2	-1.281
<b>Periodens resultat</b>		<b>4.171</b>
Forslag til disponering af periodens resultat:		
Overført til overført resultat		4.171
		4.171

## Bygmestervej ApS • årsrapport for perioden 29. juni – 31. december 2015

### Balance

1.000 kr.	Note	2015
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	291.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	87
Materielle anlægsaktiver i alt		291.087
Anlægsaktiver, i alt		291.087
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.571
Andre tilgodehavender		58
Periodeafgrænsningsposter		91
Tilgodehavender i alt		3.720
Likvide beholdninger		2.022
Omsætningsaktiver, i alt		5.742
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>296.829</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	5	
Anpartskapital		50
Overført resultat		289.269
Egenkapital, i alt		289.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		10
Aktuelle skatteforpligtelser		1.281
Anden gæld		6.206
Periodeafgrænsningsposter		13
Gældsforpligtelser, i alt		7.510
<b>Passiver, i alt</b>		<b>296.829</b>
Nærtstående parter	6	
Koncernforbindelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

## Noter

1.000 kr.

2015

### Note 1. Administrationsomkostninger

Bygmestervej ApS har ingen ansatte.  
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet.  
Administrationsomkostninger indeholder andel af løn til direktion. Beløbet oplyses ikke idet direktionen består af et enkelt medlem, jf. Årsregnskabslovens § 98B.

### Note 2. Skat af periodens resultat

Skat af periodens resultat	1.281
----------------------------	-------

### Note 3. Investeringsejendomme

Årets tilgang	291.000
Dagsværdi ultimo	291.000

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig	291.000
-------	---------

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	4,75
---	------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 29 mio.kr.

### Note 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Årets tilgang	104
Kostpris ultimo	104

Årets afskrivninger	17
Af- og nedskrivninger ultimo	17
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87

### Note 5. Egenkapital

Anparts kapital	50
Anparts kapital ultimo	50
Årets tilgang	285.098
Overført til overført resultat	-285.098
Overkurs ved emission ultimo	0
Overført af periodens resultat	4.171
Overført fra overkurs ved emission	285.098
Overført resultat ultimo	289.269
Egenkapital	289.319

## Noter

1.000 kr.

2015

---

### Note 6. Nærtstående parter

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

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

---

### Note 7. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Bygmestervej ApS indgår i koncernregnskabet for Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, CVR-nr. 19625095, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Topdanmark A/S, Ballerup, som højeste koncern.

---

### Note 8. Eventualforpligtelser

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.

---