

Topdanmark



---

# Bygmestervej ApS

## Årsrapport 2017

CVR-nr. 36941790  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 12. april  
2018.

Dirigent  
Anne Christina Skjønnemand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Christina Skjønnemand', written over the printed name.

# Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

## Indhold

### Ledelsesberetning

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

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegninger	5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

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 2017

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 11.670 t.kr. efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme 17.145 t.kr og finansielle poster på -39 t.kr. fremkommer "Periodens resultat" på 28.776 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 308.145 t.kr. ved udgangen af 2017.

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 2017.

### 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 regnskabets note 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 status tidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.

# Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2017.

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 8. marts 2018

#### Direktion



Søren Kempf Holm  
(Direktør)

#### Bestyrelse



Niels Henrik Thornval  
(Formand)



Peter Hermann



Hans Gerner Thomassen

### Intern revisions revisionspåtegning

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Bygmestervej ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmestervej ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

#### Udtalelse om 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.

Ballerup, den 8. marts 2018



Lars Thomsen Skovsø  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bygmestervej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmestervej ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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". 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 etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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.

## Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

- 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 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

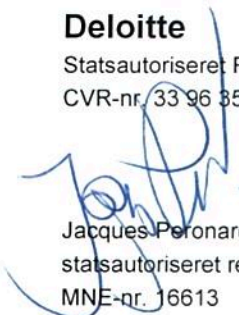
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Ballerup, den 8. marts 2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

## 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 forsikringsselskaber.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.



## Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder de periodiserede renter vedrørende regnskabsåret.

### Skat

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 2017 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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

### Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2016	2017
Lejeindtægter		15.297	15.797
Ejendomsomkostninger		-4.496	-4.013
<b>Bruttoresultat</b>		10.801	11.784
Administrationsomkostninger	1	-101	-114
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		10.700	11.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	17.145
<b>Resultat før finansielle poster</b>		10.700	28.815
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2	0
Andre finansielle indtægter		3	0
Finansielle indtægter, i alt		5	0
Andre finansielle omkostninger		-14	-39
Finansielle omkostninger, i alt		-14	-39
<b>Resultat før skat</b>		10.691	28.776
Skat af årets resultat	2	2	0
<b>Årets resultat</b>		10.693	28.776
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		10.693	28.776
		10.693	28.776

## Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

### Balance

1.000 kr.	Note	2016	2017
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	291.000	308.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	70	17
Materielle anlægsaktiver i alt		291.070	308.162
Anlægsaktiver, i alt		291.070	308.162
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.459	25.548
Andre tilgodehavender		60	25
Tilgodehavender i alt		15.519	25.573
Likvide beholdninger		999	1.411
Omsætningsaktiver, i alt		16.518	26.984
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>307.588</b>	<b>335.146</b>

### Passiver

<b>Egenkapital</b>			
Anparts kapital	5	50	50
Overført resultat		299.962	328.738
Egenkapital, i alt		300.012	328.788
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		0	49
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.280	3
Anden gæld		6.296	6.290
Periodeafgrænsningsposter		0	16
Kortfristede forpligtelser, i alt		7.576	6.358
<b>Passiver, i alt</b>		<b>307.588</b>	<b>335.146</b>
Nærtstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

### Noter

1.000 kr.

2016

2017

#### 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 årets resultat

Skat af årets resultat	2	0
------------------------	---	---

Selskabsskat for Bygmestervej ApS afsættes i årsregnskabet for Topdanmark Livsforsikring A/S, idet 90 pct. af selskabets egne aktiver i årets løb har været direkte eller indirekte placeret i ejendomme. Den indtægtsførte skat i 2016 på 2 t.kr. er regulering vedrørende tidligere år.

#### Note 3. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	291.000	291.000
Årets værdiregulering	0	17.145
Dagsværdi ultimo	291.000	308.145

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig	291.000	308.145
-------	---------	---------

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	4,75	4,50
---	------	------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 31,3 mio.kr.

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

Dagsværdi primo	104	104
Årets tilgang	0	0
Dagsværdi ultimo	104	104

Af- og nedskrivninger primo	17	34
-----------------------------	----	----

Årets afskrivninger	17	53
---------------------	----	----

Af- og nedskrivninger ultimo	34	87
------------------------------	----	----

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70	17
---	----	----

#### Note 5. Egenkapital

Anpartskapital	50	50
----------------	----	----

Anpartskapital ultimo	50	50
-----------------------	----	----

Årets udbytte	0	40.000
---------------	---	--------

Forslag til udbytte ultimo	0	40.000
----------------------------	---	--------

Overført resultat primo	289.269	299.962
-------------------------	---------	---------

Overført af periodens resultat	10.693	28.776
--------------------------------	--------	--------

Forslået udbytte	0	-40.000
------------------	---	---------

Overført resultat ultimo	299.962	288.738
--------------------------	---------	---------

Egenkapital	300.012	328.788
-------------	---------	---------

## Bygmestervej ApS • årsrapport for 2017

### Noter

1.000 kr.

2016

2017

---

#### 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 Sambo plc, Helsinki, Finland, som højeste koncern.

---

#### Note 8. Eventualforpligtelser

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

Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt 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 kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.

Hvis selskabet ikke længere opfylder betingelserne i 90 %-reglen i henhold til selskabsskattelovens § 3A vil der påhvile en udskudt skat på selskabet.

---