

Topdanmark



Bygmestervej ApS

Årsrapport 2020

CVR-nr. 36941790
Borupvang 4
2750 Ballerup

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

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	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
Internet: www.topdanmark.com

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

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

Selskabet har et resultat af ordinær drift på 12.408 t.kr. efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle poster på 17.024 t.kr. fremkommer periodens resultat på 29.432 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 388.848 t.kr. ved udgangen af 2020.

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 2020.

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 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.

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 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 Byrholt



Line Correll

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bygmestervej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmestervej ApS 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.

Bygmestervej ApS • årsrapport for 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

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Bygmestervej ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser 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.

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.

Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Finansielle omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. vedrørende regnskabsåret.

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

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 2020 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 markedsløje. 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 markedsforshold 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, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2019	2020
Lejeindtægter		16.979	17.180
Ejendomsomkostninger		-4.633	-4.592
Bruttoresultat		12.346	12.588
Administrationsomkostninger	1	-154	-180
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		12.192	12.408
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		58.149	17.035
Resultat før finansielle poster		70.341	29.443
Andre finansielle omkostninger		-22	-11
Resultat før skat		70.319	29.432
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		70.319	29.432
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		70.319	29.432
		70.319	29.432

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Balance

1.000 kr. Note **2019** **2020**

Aktiver

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme	3	371.813	388.848
Materielle anlægsaktiver i alt		371.813	388.848
Anlægsaktiver, i alt		371.813	388.848

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.107	22.941
Andre tilgodehavender		82	297
Tilgodehavender i alt		10.189	23.238

Likvide beholdninger		1.269	1.105
Omsætningsaktiver, i alt		11.458	24.343
Aktiver, i alt		383.271	413.191

Passiver

Egenkapital

Anparts kapital		50	50
Overført resultat		376.575	406.007
Egenkapital, i alt		376.625	406.057

Kortfristede gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder		7	0
Anden gæld		6.633	6.696
Periodeafgrænsningsposter		6	438
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		6.646	7.134

Passiver, i alt		383.271	413.191
------------------------	--	----------------	----------------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
Nærtstående parter	5
Koncernforbindelser	6
Eventualforpligtelser	7

Noterne 1-7 er en del af årsregnskabet.

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2019				
Egenkapital primo	50	0	306.256	306.306
Overført af årets resultat		0	70.319	70.319
Egenkapital ultimo	50	0	376.575	376.625
2020				
Egenkapital primo	50	0	376.575	376.625
Overført af årets resultat		0	29.432	29.432
Egenkapital ultimo	50	0	406.007	406.057

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Noter

1.000 kr. 2019 2020

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

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

Note 3. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	313.664	371.813
Årets værdiregulering	58.149	17.035
Dagsværdi ultimo	371.813	388.848

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig	371.813	388.848
-------	---------	---------

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	4,00	4,00
---	------	------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 44,2 mio.kr.

Note 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris	104	104
Af- og nedskrivninger primo	104	104
Årets afskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	104	104
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0

Note 5. Nærtstående parter

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

Mellemværende med nærtstående parter (tilknyttede virksomheder):

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	10.107	22.941
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0
Mellemværende forfalder på anfordring		

Note 6. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Bygmestervej ApS 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.

Bygmestervej ApS • årsrapport for 2020

Noter

1.000 kr.

2019

2020

Note 7. Eventualforpligtelser

Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt øvrige danske selskaber og filialer i Sampo-koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som administrationsselskab. 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.

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

-25

-25