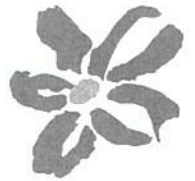


Topdanmark



---

**Topdanmark**

**Ejendomsadministration A/S**

**Årsrapport 2016**

CVR-nr. 60782415  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 4. april  
2017.

Dirigent:   
Anne Christina Skjønnemand

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## Indhold

### Ledelsesberetning

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

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Intern revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

### Arsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Topdanmark Ejendomsadministration 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)

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

er at eje, administrere og afvikle aktiviteter, der ikke udgør en naturlig del af Topdanmark-koncernens fortsættende virksomhed. Afviklingsporteføljen består primært af aktiver, der ikke blev solgt, da Aktivbanken blev afhændet i 1994.

### Udvikling i regnskabsåret

Topdanmark Ejendomsadministration A/S realiserede et overskud på 110 tkr. mod et overskud på 290 tkr. i 2015. Udviklingen skyldes primært nedgang i selskabets udlejningsaktivitet.

Resultatet foreslås overført til egenkapitalen. Efter disponering af årets resultat udgør egenkapitalen 40.022 tkr. mod 39.912 tkr. ultimo 2015.

### 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.

### Efterfølgende begivenheder

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

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Topdanmark Ejendomsadministration A/S.

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016. 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 22. februar 2017

### Direktion

  
Michael Ishøi

### Bestyrelse

  
Christian Sagild  
(Formand)

  
Hans Gerner Thomassen

  
Michael Ishøi

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016. 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 ikke indeholder 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 lov om finansiel virksomhed.

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 22. februar 2017



Lars Thomsen Skovsønde  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Topdanmark Ejendomsadministration A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S regnskabsåret 1. januar-31. december 2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016 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 afdække 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 revisionshandlinger 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.
- 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.

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

- 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.

København, den 22. februar 2017

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Ejendomsadministration A/S er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser og almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis.

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

Selskabet køber visse administrative ydelser fra andre koncernselskaber. Disse ydelser afregnes på omkostnings dækkende basis eller markedsbaserede vilkår. Selskaberne i Topdanmark koncernen har indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

### Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af ejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder periodiserede renter.

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## Selskabsskat

Årets skat udgøres af årets aktuelle skat samt årets ændring i udskudt skat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Selskabet er sambeskattet med Topdanmark A/S, der som administrationselskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 tidshorison 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

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

### Udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, inklusive sambeskatningsbidrag, indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat hensættes efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.



# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2015	2016
Lejeindtægter		2.369	2.521
Ejendomsomkostninger		-1.935	-2.048
<b>Bruttoresultat</b>		<b>434</b>	<b>473</b>
Administrationsomkostninger	1	-364	-340
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>70</b>	<b>133</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>70</b>	<b>133</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3	4
Andre finansielle indtægter		12	5
Finansielle indtægter, i alt		15	9
Andre finansielle omkostninger		0	-1
Finansielle omkostninger, i alt		0	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>85</b>	<b>141</b>
Skat af årets resultat	2	205	-31
<b>Årets resultat</b>		<b>290</b>	<b>110</b>
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		290	110
		290	110

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## BALANCE

1.000 kr.	Note	2015	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	29.933	28.901
Anlægsaktiver, i alt		29.933	28.901
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.452	13.900
Andre tilgodehavender		689	774
Periodeafgrænsningsposter		101	0
Tilgodehavender, i alt		14.242	14.674
Likvide beholdninger		515	722
Omsætningsaktiver, i alt		14.757	15.396
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>44.690</b>	<b>44.297</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	10.000	10.000
Overført resultat		29.912	30.022
Egenkapital, i alt		39.912	40.022
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	2	3.284	3.179
Hensatte forpligtelser, i alt		3.284	3.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		1.494	1.096
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		1.494	1.096
<b>Passiver, i alt</b>		<b>44.690</b>	<b>44.297</b>
Nærtstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2016

## NOTER

1.000 kr. 2015 2016

### Note 1. Administrationsomkostninger

Topdanmark Ejendomsadministration A/S har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt honorar til direktion og bestyrelse.

### Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-68	137
Ændring i udskudt skat	-137	-106
<b>Skat af årets resultat (indtægt i 2015)</b>	<b>-205</b>	<b>31</b>
Udskudt skat vedrører ejendomme		
Årets resultat før skat	85	141
Beregnet skat af årets resultat 22,0 % (2015: 23,5 %)	20	31
Skatteeffekt af:		
Ændring af skatteprocent	-224	0
Ikke fradragsberettigede udgifter / ikke skattepligtige indtægter	-1	0
<b>Skat af årets resultat (indtægt i 2015)</b>	<b>-205</b>	<b>31</b>

### Note 3. Investeringsejendomme

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	6.933	6.615
Erhverv	23.000	22.286
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>29.933</b>	<b>28.901</b>

Gennemsnitligt afkastkrav for selskabets ejendomme 7,28 7,11

### Note 4. Egenkapital

Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat primo	29.622	29.912
Overført af årets resultat	290	110
Overført resultat ultimo	29.912	30.022
<b>Egenkapital</b>	<b>39.912</b>	<b>40.022</b>

### Note 5. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 1 aktie á nominelt 10.000 tkr.

### Note 6. Nærtstående parter

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

### Note 7. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S indgår i koncernregnskabet for Topdanmark A/S, Ballerup, CVR-nr. 78040017.

### Note 8. Eventualforpligtelser

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

Selskabet hæfter for en momsreguleringsforpligtelse på ejendomme, i alt 352 tkr. (2015: 322 tkr.)

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.