

Topdanmark



Topdanmark

Ejendomsadministration A/S

Årsrapport 2015

CVR-nr. 60782415
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 7. april
2016.

Dirigent
Anne Christina Skjønnemand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ACS', is written over the printed name of the director.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5

Arsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Topdanmark Ejendomsadministration A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup
Telefon 44 68 33 11

E-mail: topdanmark@topdanmark.dk
Internet: www.topdanmark.com

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

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 290 tkr. mod et overskud på 763 tkr. i 2014. Udviklingen skyldes primært nedgang i selskabets udlejningsaktivitet.

Resultatet foreslås overført til egenkapitalen. Efter disponering af årets resultat udgør egenkapitalen 39.912 tkr. mod 39.622 tkr. ultimo 2014.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statustidspunktet 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 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-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.

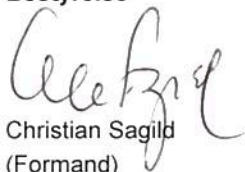
Ballerup, den 1. marts 2016

Direktion



Michael Ishøi

Bestyrelse



Christian Sagild
(Formand)



Hans Thomassen



Michael Ishøi

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar-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 m.v. 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 1. januar-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 1. marts 2016



Lars Skovsende
Revisionschef

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Topdanmark Ejendomsadministration A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar-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, 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 1. januar-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 1. marts 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

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.

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 omkostningsdækkende 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 2015

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 administrationsselskab 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

Måles til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets regnskabsbekendtgørelse. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og 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 gælds metode 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 2015

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2014	2015
Lejeindtægter		3.197	2.369
Ejendomsomkostninger		-2.017	-1.935
Bruttoresultat		1.180	434
Administrationsomkostninger	1	-373	-364
Resultat af primær drift		807	70
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1	0
Resultat før finansielle poster		808	70
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7	3
Andre finansielle indtægter		6	12
Finansielle indtægter, i alt		13	15
Andre finansielle omkostninger		-2	0
Finansielle omkostninger, i alt		-2	0
Resultat før skat		819	85
Skat af årets resultat	2	-56	205
Årets resultat		763	290
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		763	290
		763	290

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

BALANCE

1.000 kr.	Note	2014	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Investerings ejendomme	3	29.933	29.933
Anlægsaktiver, i alt		29.933	29.933
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.734	13.452
Andre tilgodehavender		628	689
Periodeafgrænsningsposter		0	101
Tilgodehavender, i alt		14.362	14.242
Likvide beholdninger		60	515
Omsætningsaktiver, i alt		14.422	14.757
Aktiver, i alt		44.355	44.690
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	4		
Overført resultat	5	10.000	10.000
Egenkapital, i alt		39.622	39.912
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	2	3.421	3.284
Hensatte forpligtelser, i alt		3.421	3.284
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		76	0
Anden gæld		1.236	1.494
Gældsforpligtelser, i alt		1.312	1.494
Passiver, i alt		44.355	44.690
Nærtstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2015

NOTER

1.000 kr. 2014 2015

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	110	-68
Ændring i udskudt skat	-54	-137
Skat af årets resultat (indtægt i 2015)	56	-205
Udskudt skat vedrører ejendomme		
Årets resultat før skat	819	85
Beregnet skat af årets resultat 23,5 % (2014: 24,5 %)	201	20
Skatteeffekt af:		
Ændring af skatteprocent	-146	-224
Ikke fradragsberettigede udgifter / ikke skattepligtige indtægter	1	-1
Skat af årets resultat (indtægt i 2015)	56	-205

Note 3. Investeringsejendomme

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	5.365	6.933
Erhverv	24.568	23.000
Investeringsejendomme	29.933	29.933

Note 4. Egenkapital

Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat primo	28.859	29.622
Overført af årets resultat	763	290
Overført resultat ultimo	29.622	29.912
Egenkapital	39.622	39.912

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 solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Topdanmark-koncernen sambeskattede selskaber.

Selskabet hæfter for en momsreguleringsforpligtelse på ejendomme, i alt 499 tkr. (2014: 446 tkr.)