

Topdanmark



Topdanmark
Ejendomsadministration A/S
Årsrapport 2017

CVR-nr. 60782415
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 be 'Anne Christina Skjønnemand', written over the printed name.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Intern revisions revisionspåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

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 2017

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

er at eje, administrere og afvikle aktiviteter, der ikke udgør en naturlig del af Topdanmark-koncernens fortsættende virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 131 t.kr., hvilket er 2 t.kr. mindre end i 2016. Efter værdiregulering af investeringsejendomme på -2.656 t.kr., finansielle poster og skat af årets resultat på 571 t.kr. er selskabets resultat herefter på -1.954 t.kr..

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 25.220 t.kr. ved udgangen af 2017, hvilket er et fald på 3.681 t.kr. i forhold til 2016, som følge af nettonedskrivning.

Der blev i året solgt 1 lejlighed.

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, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Efterfølgende begivenheder

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

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 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


Michael Ishøi

Bestyrelse


Marie-Louise Krogh Bisgaard
(Formand)


Hans Gerner Thomassen


Michael Ishøi

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

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 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 Topdanmark Ejendomsadministration A/S 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 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 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 Skovsønde
Revisionschef

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

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 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 1. januar-31. december 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

- 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 8. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

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.

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.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder de periodiserede renter vedrørende regnskabsåret.

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 sam-beskattede 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 ned-sættelse af eget skattemæssigt overskud.

Udskudt skat hensættes efter gældsmetoden af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og passiver. Udskudt skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse med de skattesatser og -regler, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 resultatopførelsen.

Tilgodehavender

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

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2016	2017
Lejeindtægter		2.521	2.612
Ejendomsomkostninger		-2.048	-2.169
Bruttoresultat		473	443
Administrationsomkostninger	1	-340	-312
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		133	131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.656
Resultat før finansielle poster		133	-2.525
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4	0
Andre finansielle indtægter		5	17
Finansielle indtægter, i alt		9	17
Andre finansielle omkostninger		-1	-2
Finansielle omkostninger, i alt		-1	-2
Resultat før skat		141	-2.510
Skat af årets resultat	2	-31	556
Årets resultat		110	-1.954
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		110	-1.954
		110	-1.954

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

BALANCE

1.000 kr.	Note	2016	2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	28.901	25.220
Anlægsaktiver, i alt		28.901	25.220
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.900	14.343
Andre tilgodehavender		774	524
Tilgodehavender, i alt		14.674	14.867
Likvide beholdninger		722	1.304
Omsætningsaktiver, i alt		15.396	16.171
Aktiver, i alt		44.297	41.391
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	4		
Overført resultat	5	10.000	10.000
Egenkapital, i alt		40.022	38.068
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	2	3.179	2.493
Hensatte forpligtelser, i alt		3.179	2.493
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	79
Anden gæld		1.096	709
Periodeafgrænsningsposter		0	42
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		1.096	830
Passiver, i alt		44.297	41.391
Nærtstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2017

NOTER

	1.000	2016	2017
Note 1. Administrationsomkostninger			
Topdanmark Ejendomsadministration A/S har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet. Administrationsvederlag til moderselskabet 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 skat		-137	-130
Ændring i udskudt skat		106	686
Skat af årets resultat		-31	556
Note 3. Investeringsejendomme			
Dagværdi primo	28.995		28.901
Årets tilgang	938		0
Årets afgang	-318		-640
Årets værdiregulering	-714		-3.041
Investeringsejendomme	28.901		25.220
Ejendomsporteføljen er sammensat således:			
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	6.615		12.801
Erhverv	22.286		12.419
Investeringsejendomme	28.901		25.220
Gennemsnitligt afkastkrav for selskabets ejendomme	7,11		8,07
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagværdi med 1,2 mio. kr.			
Note 4. Egenkapital			
Aktiekapital	10.000		10.000
Overført resultat primo	29.912		30.022
Overført af årets resultat	110		-1.954
Overført resultat ultimo	30.022		28.068
Egenkapital	40.022		38.068
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 som laveste koncern og i koncernregnskabet for Sampo plc, Helsinki Finland, som højeste koncern.			
Note 8. Eventualforpligtelser			
Momsreguleringsforpligtelse		352	254
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.			