

Topdanmark



Topdanmark

Ejendomsadministration A/S

Årsrapport 2019

CVR-nr. 60782415
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 2. april
2020.

Dirigent:
Anne Christina Skjønnemand

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

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 2019

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

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

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 250 t.kr., hvilket er 299 t.kr. lavere end i 2018. Efter værdiregulering af investeringsejendomme på -4.903 t.kr., finansielle poster og skat af årets resultat på 1.023 t.kr. er selskabets resultat herefter på -3.630 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 27.353 t.kr. ved udgangen af 2019, hvilket er 784 t.kr. lavere end i forhold til 2018.

Der blev i året foretaget et delsalg af en ejendom.

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 regnskabs 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.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019.

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 5. marts 2020

Direktion

Michael Ishøi

Bestyrelse



Marie-Louise Krogh Bisgaard
(Formand)



Hans Gerner Thomassen



Michael Ishøi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Topdanmark Ejendomsadministration A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019 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 opdække 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 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.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

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 5. marts 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne28632



Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34495

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Ejendomsadministration A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser 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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. 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-

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

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, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat, baseret på de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

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 tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model eller DCF modellen 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.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Periodeafgrænsningsposter

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

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2018	2019
Lejeindtægter		2.521	2.420
Ejendomsomkostninger		-1.643	-1.822
Bruttoresultat		878	598
Administrationsomkostninger	1	-329	-348
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		549	250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.420	-4.903
Resultat før finansielle poster		2.969	-4.653
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1	0
Andre finansielle indtægter		2	6
Andre finansielle omkostninger		-3	-7
Resultat før skat		2.969	-4.654
Skat af årets resultat	2	-658	1.024
Årets resultat		2.311	-3.630
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		2.311	-3.630
		2.311	-3.630

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Balance

1.000 kr.	Note	2018	2019
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	28.137	27.353
Anlægsaktiver, i alt		28.137	27.353
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.686	10.640
Andre tilgodehavender		648	583
Tilgodehavender, i alt		14.334	11.223
Likvide beholdninger		1.707	546
Omsætningsaktiver, i alt		16.041	11.769
Aktiver, i alt		44.178	39.122
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	4	10.000	10.000
Overført resultat	5	30.379	26.749
Egenkapital, i alt		40.379	36.749
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	2	3.113	1.438
Hensatte forpligtelser, i alt		3.113	1.438
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		49	282
Anden gæld		636	631
Periodeafgrænsningsposter		1	22
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		686	935
Passiver, i alt		44.178	39.122
Nærtstående parter	6		
Koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Noter

1.000 kr. 2018 2019

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	39	315
Regulering vedr. tidligere år	0	336
Ændring i udskudt skat	619	-1.675
Skat af årets resultat	658	-1.024

Note 3. Investeringsejendomme

Dagværdi primo	25.220	28.137
Årets tilgang	1.474	8.292
Årets afgang	-1.000	-3.440
Årets værdiregulering	2.443	-5.636
Investeringsejendomme	28.137	27.353

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	15.244	16.732
Erhverv	12.893	10.621
Investeringsejendomme	28.137	27.353

Gennemsnitligt afkastkrav for selskabets ejendomme 7,95 7,95

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio. kr.

Note 4. Egenkapital

Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat primo	28.068	30.379
Overført af årets resultat	2.311	-3.630
Overført resultat ultimo	30.379	26.749
Egenkapital	40.379	36.749

Note 5. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 1 aktie á nominelt 10.000 tkr.

Note 6. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter koncernselskaber i Topdanmark-koncernen samt associerede virksomheder

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

Mellemværende med nærtstående parter

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	13.686	10.640
Gæld til tilknyttede virksomheder	49	282

Mellemværende forfalder på anfordring

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.

Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2019

Noter

1.000 kr. 2018 2019

Note 8. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	490	2.586
-----------------------------	-----	-------

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

Alle selskaber i Topdanmark-koncernen samt øvrige 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.
