

Topdanmark



---

**Topdanmark**  
**Ejendomsadministration A/S**  
**Årsrapport 2020**

**CVR-nr. 60782415**  
**Borupvang 4**  
**2750 Ballerup**

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

Dirigent:   
Anne Christina Skjønnemand

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

## Indhold

### Ledelsesberetning

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

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

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 2020

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje 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 458 t.kr., hvilket er 208 t.kr. højere end i 2019. Efter værdiregulering af investeringsejendomme på -4.294 t.kr., finansielle poster og skat af årets resultat på 845 t.kr. er selskabets resultat herefter på -2.990 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 14.859 t.kr. ved udgangen af 2020, hvilket er 12.494 t.kr. lavere end i forhold til 2019.

Der er i året sket salg af en erhvervsejendom og 2 boliger.

### 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.

### Forventet udvikling

I det kommende år forventes et Resultat af ordinær drift på lavere niveau end 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 2020

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 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



Michael Ishøi

### Bestyrelse



Marie-Louise Krogh Bisgaard  
(Formand)



Lars Thykier



Michael Ishøi

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

## 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 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 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.

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 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

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

## 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 2020

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 nedsættelse 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 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 tidshorizont 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, 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.

#### 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 acontoskatte.

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 2020

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

### Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2019	2020
Lejeindtægter		2.420	2.107
Ejendomsomkostninger		-1.822	-1.289
<b>Bruttoresultat</b>		598	818
Administrationsomkostninger	1	-348	-360
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		250	458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.903	-4.293
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-4.653	-3.835
Andre finansielle indtægter		6	6
Andre finansielle omkostninger		-7	-5
<b>Resultat før skat</b>		-4.654	-3.834
Skat af årets resultat	2	1.024	844
<b>Årets resultat</b>		-3.630	-2.990
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		-3.630	-2.990
		-3.630	-2.990

## Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

### Balance

1.000 kr.	Note	2019	2020
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	27.353	14.859
Anlægsaktiver, i alt		27.353	14.859
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.640	19.086
Andre tilgodehavender		583	2.380
Tilgodehavender, i alt		11.223	21.467
Likvide beholdninger		546	501
Omsætningsaktiver, i alt		11.769	21.968
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>39.122</b>	<b>36.827</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		10.000	10.000
Overført resultat		26.749	23.759
Egenkapital, i alt		36.749	33.759
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	2	1.438	2.561
Hensatte forpligtelser, i alt		1.438	2.561
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		282	0
Anden gæld		631	507
Periodeafgrænsningsposter		22	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		935	507
<b>Passiver, i alt</b>		<b>39.122</b>	<b>36.827</b>
Nærtstående parter	4		
Koncernforbindelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

Noterne 1-6 er en del af årsregnskabet.

## Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

### Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
<b>2019</b>				
Egenkapital primo	10.000		30.379	40.379
Overført af årets resultat			-3.630	-3.630
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>26.749</b>	<b>36.749</b>
<b>2020</b>				
Egenkapital primo	10.000	0	26.749	36.749
Overført af årets resultat		0	-2.990	-2.990
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>23.759</b>	<b>33.759</b>

# Topdanmark Ejendomsadministration A/S • årsrapport 2020

## Noter

1.000 kr. 2019 2020

### 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	315	-1.966
Regulering vedr. tidligere år	336	1.123
Ændring i udskudt skat	-1.675	-1
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.024</b>	<b>-844</b>

### Note 3. Investeringsejendomme

Dagværdi primo	28.137	27.353
Årets tilgang	8.292	1.238
Årets afgang	-3.440	-13.732
Årets værdiregulering	-5.636	0
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>27.353</b>	<b>14.859</b>
Ejendomsporteføljen er sammensat således:		
Bolig (inkl. blandet bolig/erhverv)	16.732	14.859
Erhverv	10.621	0
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>27.353</b>	<b>14.859</b>

Gennemsnitligt afkastkrav for selskabets ejendomme 7,95 4,50

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

### Note 4. 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	10.640	19.086
Gæld til tilknyttede virksomheder	282	0
Mellemværende forfalder på anfordring		

### Note 5. 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 6. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	2.586	0
-----------------------------	-------	---

Selskabet hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift 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.