

Topdanmark



---

# Topdanmark Invest A/S

## Årsrapport 2015

CVR-nr. 76951012  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

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

Dirigent   
Anne Christina Skjønnemand

# Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2015

## Indhold

### Ledelsesberetning

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

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Topdanmark Invest 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 Invest A/S • årsrapport 2015

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

er at eje og drive datterselskaberne Topdanmark Ejendomsadministration A/S og Hotel Kongens Ege A/S

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat blev et underskud på 3 mio. kr. mod et underskud på 10 mio. kr. i 2014. Udviklingen skyldes i al væsentlighed ejendomsnedskrivninger i såvel selskabet som dets datterselskaber. Nedskrivningerne udgjorde i 2015 udgjorde 3 mio. kr. mod 10 mio. kr. i 2014.

Resultatet foreslås overført til egenkapitalen, der herefter udgør 167 mio. kr. mod 170 mio. kr. ultimo 2014.

### Efterfølgende begivenheder

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

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Topdanmark Invest 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



Helge Saxtorph Kofod

### Bestyrelse



Christian Sagild  
(Formand)



Kim Bruhn-Petersen



Lars Thykier

# Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2015

## Intern revisions erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Invest 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 Invest A/S • årsrapport 2015

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Topdanmark Invest A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Invest 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 Invest A/S • årsrapport 2015

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Invest 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta indregnes til transaktionsdagens valutakurs. Balanceposter i fremmed valuta omregnes til statusdagens valutakurs.

Valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

### 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.

### Administrationsomkostninger

Udgør selskabets omkostninger ved ejendomsdrift, der kan henføres til regnskabsåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indeholder selskabets andel af resultat i tilknyttede virksomheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder periodiserede renter samt kursgevinster og -tab på værdipapirer. Endvidere indgår valutakursgevinster og -tab samt administrationsomkostninger ved selskabets drift udover omkostninger ved ejendomsadministration.

# Topdanmark Invest 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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Måles efter indre værdis metode. Tilknyttede virksomheder anvender samme regnskabspraksis som moderselskabet.

Nettoopskrivning bindes i en reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Måles til markedsværdi på basis af en forsigtig ansat effektiv forrentning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres 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. Der indregnes ikke udskudt skat af kapitalandele i dattervirksomheder, hvor selskabet tidsmæssigt kontrollerer tilbageførslen af den midlertidige forskel, og det er sandsynligt, at den midlertidige forskel ikke vil blive tilbageført inden for en overskuelig fremtid. 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.

### Gældsforpligtelser

Opgøres til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

# Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2015

## RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2014	2015
Lejeindtægter		2.133	0
Ejendomsomkostninger		5.684	0
<b>Bruttoresultat</b>		7.817	0
Administrationsomkostninger	1	-77	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>		7.740	0
Dags værdiregulering af investeringsejendomme		-6.685	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.055	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-10.172	-2.293
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38	27
Andre finansielle indtægter		639	528
Finansielle indtægter, i alt		677	555
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-386	-307
Andre finansielle omkostninger		-1.241	-689
Finansielle omkostninger, i alt		-1.627	-996
<b>Resultat før skat</b>		-10.067	-2.734
Skat af årets resultat	2	-240	3
<b>Årets resultat</b>		-10.307	-2.731
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til reserve for nettoopskriving efter indre værdis metode		-10.172	-2.293
Overført til overført resultat		-135	-438
		-10.307	-2.731



# Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2015

## BALANCE

1.000 kr.	Note	2014	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	145.990	143.698
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.000	6.807
Finansielle anlægsaktiver, i alt		152.990	150.505
Anlægsaktiver, i alt		152.990	150.505
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.459	102.755
Andre tilgodehavender		241	56
Periodeafgrænsningsposter		146	170
Tilgodehavender, i alt		103.846	102.981
Likvide beholdninger		641	47
Omsætningsaktiver, i alt		104.487	103.028
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>257.477</b>	<b>253.533</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	34.600	34.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		71.655	69.362
Overført resultat		63.738	63.300
Egenkapital, i alt		169.993	167.262
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	6	1.179	0
Hensatte forpligtelser, i alt		1.179	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.251	86.147
Anden gæld		54	124
Gældsforpligtelser, i alt		86.305	86.271
<b>Passiver, i alt</b>		<b>257.477</b>	<b>253.533</b>
Nærtstående parter	7		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noterne 1 - 9 er en del af årsregnskabet.

# Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2015

## NOTER

1.000 kr.

2014

2015

### Note 1. Administrationsomkostninger

Topdanmark Invest A/S har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt honorar til direktion og bestyrelse.

### Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	2.003	1.176
Ændring i udskudt skat	-1.763	-1.179
<b>Skat af årets resultat (indtægt i 2015)</b>	<b>240</b>	<b>-3</b>

### Note 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Hotel Kongens Ege ApS,  
Topdanmark Ejendomsadministration A/S

### Note 4. Egenkapital

Aktiekapital	34.600	34.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	81.827	71.655
Overført af årets resultat	-10.172	-2.293
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	71.655	69.362
Overført resultat primo	63.873	63.738
Overført af årets resultat	-135	-438
Overført resultat ultimo	63.738	63.300
<b>Egenkapital</b>	<b>169.993</b>	<b>167.262</b>

### Note 5. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 34.600 aktier á nominelt 1 tkr.

### Note 6. Udskudt skat

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.179	0
<b>Hensættelser til udskudt skat</b>	<b>1.179</b>	<b>0</b>

### Note 7. Nærtstående parter

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

### Note 8. Koncernregnskab og koncernforbindelser

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab i henhold til  
Årsregnskabslovens §112 stk. 1.

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

## NOTER

1.000 kr.

---

### Note 9. Eventualforpligtelser

---

Selskabet hæfter solidarisk for A-skat, moms og lønsumsafgift m.v., som påhviler de i Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber.  
Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskat, som påhviler de i Topdanmark-koncernen sambeskattede selskaber.

---