

Topdanmark



Topdanmark Invest A/S

Årsrapport 2016

CVR-nr. 76951012
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 4. april
2017.

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2016

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Intern revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

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

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

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2016

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat blev et underskud på 183 tkr. mod et underskud på 2.731 tkr. i 2015. Udviklingen skyldes i al væsentlighed ejendomsnedskrivninger i 2015 i datterselskaberne.

I henhold til resultatdisponeringen foreslås 60 mio. kr. udloddet som udbytte. Efter udbyttebetalingen udgør egenkapitalen 107 mio. kr.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statutidspunktet 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 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016.

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 22. februar 2017

Direktion


Michael Ishøj


Helge Saxtorph Kofod

Bestyrelse


Christian Sagild
(Formand)


Brian Rothemejer Jacobsen


Lars Thykier

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Topdanmark Invest A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Invest A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016. 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 lov om finansiel virksomhed.

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 22. februar 2017



Lars Thomsen Skovsø
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Topdanmark Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Invest A/S regnskabsåret 1. januar-31. december 2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016 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 afdække 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2016

- 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 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 22. februar 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

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 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.

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

Administrationsomkostninger

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

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 2016

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 administrationselskab 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 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 gældsmetode 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.

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2015	2016
Administrationsomkostninger	1	0	-1
Resultat før finansielle poster		0	-1
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.293	16
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		27	30
Andre finansielle indtægter		528	662
Finansielle indtægter, i alt		555	692
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-307	-313
Andre finansielle omkostninger		-689	-634
Finansielle omkostninger, i alt		-996	-947
Resultat før skat		-2.734	-240
Skat af årets resultat	2	3	57
Årets resultat		-2.731	-183
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.293	16
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	60.000
Overført til overført resultat		-438	-60.199
		-2.731	-183

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2016

BALANCE

1.000 kr.

	Note	2015	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	143.698	143.713
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.807	6.587
Finansielle anlægsaktiver, i alt		150.505	150.300
Anlægsaktiver, i alt		150.505	150.300
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.755	111.850
Andre tilgodehavender		56	165
Periodeafgrænsningsposter		170	165
Tilgodehavender, i alt		102.981	112.180
Likvide beholdninger		47	7.480
Omsætningsaktiver, i alt		103.028	119.660
Aktiver, i alt		253.533	269.960
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	34.600	34.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		69.362	69.378
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	60.000
Overført resultat		63.300	3.101
Egenkapital, i alt		167.262	167.079
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.147	102.753
Anden gæld		124	128
Gældsforpligtelser, i alt		86.271	102.881
Passiver, i alt		253.533	269.960
Nærtstående parter	6		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1 - 8 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2016

NOTER

1.000 kr. 2015 2016

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	1.176	-56
Ændring i udskudt skat	-1.179	0
Regulering vedr. tidligere år	0	-1
Skat af årets resultat (indtægt)	-3	-57

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	71.655	69.362
Overført af årets resultat	-2.293	16
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	69.362	69.378
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Overført i henhold til resultatdisponeringen	0	60.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	60.000
Overført resultat primo	63.738	63.300
Overført i henhold til resultatdisponeringen	-438	-60.199
Overført resultat ultimo	63.300	3.101
Egenkapital	167.262	167.079

Note 5. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 34.600 aktier á nominelt 1 tkr.

Note 6. Nærtstående parter

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

Note 7. 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.

Note 8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for A-skat, moms og lønsumsafgift m.v., som påhviler de i Topdanmark-koncernen fællesregistrerede selskaber. Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Topdanmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.