

Topdanmark



Topdanmark Invest A/S

Årsrapport 2017

CVR-nr. 76951012
Borupvang 4
2750 Ballerup

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 12. april
2018.

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2017

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Intern revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Arsregnskab

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 2017

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 1.998 tkr. mod et underskud på 183 tkr. i 2016. Udviklingen skyldes i al væsentlighed ejendomsnedskrivninger i et datterselskab.

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt 60.000 tkr. udbytte. Egenkapitalen udgør herefter 105.081 tkr.

I henhold til resultatdisponeringen foreslås 50.000 tkr. udloddet som udbytte, som vil fragå egenkapitalen i 2018.

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 2017 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 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



Lars Thykier
(Formand)



Brian Rothemejer Jacobsen



Peter Hermann

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2017

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 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 Invest 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 lov om finansiell 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 8. marts 2018



Lars Thomsen Skovsønde
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 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 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 2017

- 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.

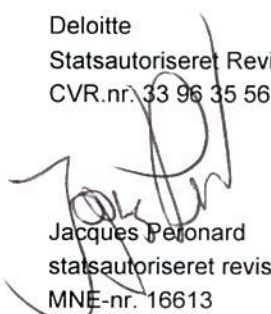
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 8. marts 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

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 2017

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 ansat effektiv forrentning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Gældsforpligtelser

Opgøres til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2016	2017
Administrationsomkostninger	1	-1	0
Resultat før finansielle poster		-1	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16	-2.087
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		30	3
Andre finansielle indtægter		662	446
Finansielle indtægter, i alt		692	449
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-313	-221
Andre finansielle omkostninger		-634	-110
Finansielle omkostninger, i alt		-947	-331
Resultat før skat		-240	-1.969
Skat af årets resultat	2	57	-29
Årets resultat		-183	-1.998
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16	-69.378
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	50.000
Overført til overført resultat		-60.199	17.380
		-183	-1.998

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2017

BALANCE

1.000 kr.	Note	2016	2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	143.713	61.627
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.587	6.356
Finansielle anlægsaktiver, i alt		150.300	67.983
Anlægsaktiver, i alt		150.300	67.983
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.850	57.478
Andre tilgodehavender		165	25
Periodeafgrænsningsposter		165	159
Tilgodehavender, i alt		112.180	57.662
Likvide beholdninger		7.480	119
Omsætningsaktiver, i alt		119.660	57.781
Aktiver, i alt		269.960	125.764
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	34.600	34.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4	69.378	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	50.000
Overført resultat		3.101	20.481
Egenkapital, i alt		167.079	105.081
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.753	20.378
Anden gæld		128	305
Gældsforpligtelser, i alt		102.881	20.683
Passiver, i alt		269.960	125.764
Nærtstående parter	6		
Koncernregnskab og koncernforbindelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noterne 1 - 8 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2017

NOTER

1.000 kr.

2016

2017

Note 1. Administrationsomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i regnskabsåret udgør 0 (2016: 0).

Der er ikke udbetalt honorar til direktion og bestyrelse.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	56	-29
Regulering vedr. tidligere år	1	0
Skat af årets resultat (indtægt i 2016)	57	-29

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	69.362	69.378
Overført i henhold til resultatdisponeringen	16	-69.378
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	69.378	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	60.000
Udbetalt udbytte	0	-60.000
Overført i henhold til resultatdisponeringen	60.000	50.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	60.000	50.000
Overført resultat primo	63.300	3.101
Overført i henhold til resultatdisponeringen	-60.199	17.380
Overført resultat ultimo	3.101	20.481
Egenkapital	167.079	105.081

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, som laveste koncern og Sampo plc, Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki, Finland, som højeste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Note 8. Eventualforpligtelser

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 indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for disse selskaber.