
Topdanmark Invest A/S

Årsrapport 2020

**CVR-nr. 76951012
Borupvang 4
2750 Ballerup**

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Indhold

Ledelsesberetning

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

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapital	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 2020

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive datterselskabet Topdanmark Ejendomsadministration A/S.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat blev et underskud på 2.913 tkr. mod et underskud på 3.558 tkr. i 2019. Underskuddet skyldes i al væsentlighed tab ved salg af ejendom samt ejendomsnedskrivninger i datterselskabet. Egenkapitalen udgør her-efter 51.089 tkr.

Forventet udvikling

I det kommende år forventes et resultat på samme niveau som det forløbne år før værdireguleringer af ejendomme.

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 2020 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 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 10. marts 2021

Direktion

Michael Ishøi

Bestyrelse

Lars Thykier
(Formand)

Vivian Weis Byrholt

Peter Hermann

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Topdanmark Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Topdanmark Invest 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 af-

dække 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 Invest A/S • årsrapport 2020

- 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 10. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34495

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Topdanmark Invest A/S er udarbejdet 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

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 administrationsomkostninger ved selskabets drift udover omkostninger ved ejendomsadministration.

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.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheder anvender samme regnskabspraksis som moderselskabet.

Nettoposkrivning bindes i en reserve for nettoposkrivning 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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2019	2020
Administrationsomkostninger	1	-225	-247
Resultat af ordinær drift		-225	-247
Resultat før finansielle poster		-225	-247
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.650	-2.991
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1
Andre finansielle indtægter		368	348
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	-1
Andre finansielle omkostninger		-25	-1
Øvrige finansielle omkostninger		-25	-2
Resultat før skat		-3.532	-2.891
Skat af årets resultat	2	-26	-22
Årets resultat		-3.558	-2.913
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		-3.558	-2.913
		-3.558	-2.913

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Balance

1.000 kr.	Note	2019	2020
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	36.749	33.758
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.858	5.590
Finansielle anlægsaktiver, i alt		42.607	39.348
Anlægsaktiver, i alt		42.607	39.348
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.193	28.934
Periodeafgrænsningsposter		147	140
Tilgodehavender, i alt		21.340	29.074
Likvide beholdninger		760	95
Omsætningsaktiver, i alt		22.100	29.169
Aktiver, i alt		64.707	68.517

Passiver

Egenkapital			
Aktiekapital		34.600	34.600
Overført resultat		19.402	16.489
Egenkapital, i alt		54.002	51.089
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.640	17.013
Anden gæld		65	415
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		10.705	17.428
Passiver, i alt		64.707	68.517

Nærtstående parter	4
Koncernregnskab og koncernforbindelser	5
Eventualforpligtelser	6

Noterne 1 - 6 er en del af årsregnskabet.

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
2019			
Egenkapital primo	34.600	22.960	57.560
Overført af årets resultat		-3.558	-3.558
Egenkapital ultimo	34.600	19.402	54.002
2020			
Egenkapital primo	34.600	19.402	54.002
Overført af årets resultat		-2.913	-2.913
Egenkapital ultimo	34.600	16.489	51.089

Topdanmark Invest A/S • årsrapport 2020

Noter

1.000 kr.

2019

2020

Note 1. Administrationsomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i regnskabsåret udgør 0 (2019: 0).

Der er ikke udbetalt honorar til direktion og bestyrelse.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	26	22
Skat af årets resultat	26	22

Note 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Topdanmark Ejendomsadministration A/S, Ballerup.

Iflg. senest offentliggjorte årsrapporter	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Årsrapport 2019	100	36.749	-3.631
Årsrapport 2020	100	33.758	-2.991

Topdanmark Invest II ApS, Ballerup

Iflg. senest offentliggjorte årsrapporter	Egenkapital	Resultat
Årsrapport 2019	-	-19

Topdanmark Invest II ApS er i regnskabsåret 2019 opløst ved erklæring.

Note 4. Nærtstående parter

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

Der henvises til note 1 om aflønning af bestyrelse og direktion.

Note 5. 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 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for A-skat, 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 administrationsselskab. 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.