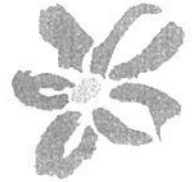


Topdanmark



TDP.0007 A/S

Årsrapport 2015

CVR-nr. 77958711
Borupvang 4
2750 Ballerup

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

Dirigent: 
Anne Christina Skjønnemand

Indhold

Ledelsesberetning

Hovedtal og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledespåtegning	5
Revisionspåtegninger	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

TDP.0007 A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup
Telefon 44 68 33 11

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

Hovedtal og nøgletal

1.000 kr.	2011	2012	2013	2014	2015
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	76.621	79.129	81.866	82.452	70.950
Ejendomsomkostninger	-6.527	-25.533	-15.555	-20.288	-13.326
Bruttoresultat	70.094	53.596	66.311	62.164	57.624
Administrationsomkostninger	-3.153	-2.676	-1.137	-1.141	-1.176
Resultat af ordinær drift	66.941	50.920	65.174	61.023	56.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.579	0	0	-13.479	110.470
Finansielle poster	-8.647	-1.365	-413	-510	-491
Skat	-18.456	-12.419	-13.324	-11.733	-40.170
Årets resultat	55.417	37.136	51.437	35.301	126.257
Balance					
Investeringsejendomme	1.245.588	1.289.284	1.297.994	1.286.629	924.769
Årets ejendomsinvesteringer	60.967	43.696	8.710	27.190	27.468
Balancesum	1.248.436	1.312.442	1.322.493	1.336.039	973.324
Egenkapital	222.403	259.539	310.976	346.277	472.534
Ejendomme					
Antal m ²	73.532	73.532	73.532	73.532	53.525
Bogført værdi pr. m ² , kr.	16.939	17.534	17.652	17.498	17.277
Nøgletal i %					
Udlejningsprocent	99,68	99,71	99,82	100,00	100,00
Afkast på ejendomsporteføljen	5,81	4,23	5,18	5,17	5,21
Egenkapitalforrentning	28,46	15,41	18,03	10,74	30,84

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme for moderselskabet Topdanmark Forsikring A/S.

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 2015

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 56,4 mio. kr., hvilket er 4,6 mio. kr. mindre end i 2014. Efter værdiregulering af investeringsejendomme på 110,5 mio. kr., finansielle poster og skat af årets resultat på 40,6 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 126,3 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 30,84 %.

Selskabets investeringer i ejendomme beløber sig til 924,8 mio. kr. ved udgangen af 2015, hvilket er et fald på 361,8 mio. kr. i forhold til ultimo 2014.

Der blev i året solgt 2 ejendomme, hvilket har resulteret i en gevinst i forhold til bogført værdi på 110,8 mio. kr.

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 økonomisk udvikling

I det kommende år forventes et "Resultat af ordinær drift" på et lavere niveau end i det forløbne år, da selskabet har solgt 2 ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

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

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for TDP.0007 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 11. februar 2016

Direktion



Søren Kempf Holm
(Direktør)

Bestyrelse



Henrik Thornval
(Formand)



Brian Rothemejer Jacobsen



Hans Thomassen

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TDP.0007 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 mv. 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 11. februar 2016



Lars Skovsende
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TDP.0007 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TDP.0007 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, der 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 11. februar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for TDP.0007 A/S aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser og almindeligt anerkendt dansk regnskabspraksis. Regnskabspraksis er endvidere tilpasset Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber.

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne for regnskabsklasse C.

TDP.0007 A/S har i henhold til Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse.

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.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser i Topdanmark koncernen afregnes på omkostningsdækkende basis eller på markedsvilkår.

Mellem Topdanmark koncernens selskaber er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsvilkår.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt afskrivninger.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder de periodiserede renter 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 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.

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 og -regler, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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, ejendommenes 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. De lineære afskrivninger beregnes på baggrund af forventet brugstid og aktivernes kostpris fratrukket den forventede restværdi ved brugstidens ophør. Ved indikation på værdiforringelse nedskrives den regnskabsmæssige værdi til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

TDP.0007 A/S • årsrapport 2015

Driftsmidler omfatter inventar og biler med forventede brugstider på op til fem år samt solcelleanlæg med forventede brugstider på op til 25 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Tilgodehavenderne vurderes løbende for værdiforringelse og nedskrives til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

NØGLETAL

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens vejledning fra 2015.

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2014	2015
Lejeindtægter		82.452	70.950
Ejendomsomkostninger		-20.288	-13.326
Bruttoresultat		62.164	57.624
Administrationsomkostninger	1	-1.141	-1.176
Resultat af ordinær drift		61.023	56.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-13.479	110.470
Resultat før finansielle poster		47.544	166.918
Andre finansielle indtægter		15	0
Finansielle indtægter, i alt		15	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-476	-160
Andre finansielle omkostninger		-49	-331
Finansielle omkostninger, i alt		-525	-491
Resultat før skat		47.034	166.427
Skat af årets resultat	2	-11.733	-40.170
Årets resultat		35.301	126.257
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		35.301	126.257
		35.301	126.257

Balance

1.000 kr.	Note	2014	2015
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	1.286.629	924.769
Ejendomme under opførelse	3	25.077	27.468
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	18.835	20.880
Materielle anlægsaktiver, i alt		1.330.541	973.117
Anlægsaktiver, i alt		1.330.541	973.117
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.526	0
Andre tilgodehavender		0	44
Tilgodehavender, i alt		3.526	44
Likvide beholdninger		1.972	163
Omsætningsaktiver, i alt		5.498	207
Aktiver, i alt		1.336.039	973.324
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5		
Overført resultat	6	25.380	25.380
Egenkapital, i alt		320.897	447.154
Hensatte forpligtelser			
Udskudte skatteforpligtelser	7	19.539	6.157
Hensatte forpligtelser, i alt		19.539	6.157
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		934.270	469.136
Anden gæld		35.939	25.497
Periodeafgrænsningsposter	8	14	0
Gældsforpligtelser, i alt		970.223	494.633
Passiver, i alt		1.336.039	973.324
Nærtstående parter	9		
Koncernforbindelser	10		
Eventualforpligtelser	11		

Noterne 1 - 11 er en del af årsregnskabet.

Noter

1.000 kr.

2014

2015

Note 1. Administrationsomkostninger

TDP.0007 A/S har ingen administrative ansatte.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Administrationsomkostninger indeholder andel af løn til direktion. Beløbet oplyses ikke, idet direktionen består af et enkelt medlem, jf. Arsregnskabslovens § 98B.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	13.575	53.553
Ændring i udskudt skat	-1.842	-13.383
Skat af årets resultat	11.733	40.170

Note 3. Investeringsejendomme

Dagsværdi primo	1.297.994	1.286.629
Tilgang	2.114	143
Årets afgang	0	-403.240
Årets værdiregulering	-13.479	41.236
Dagsværdi ultimo	1.286.629	924.768

Ejendomme under opførelse:

Kostpris primo	0	25.077
Årets tilgang	25.077	2.391
Kostpris ultimo	25.077	27.468

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	924.957	924.769
Bolig	361.672	0
Grunde og bygninger under opførelse	25.077	27.468
	1.311.706	952.237

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	5,17 %	5,38 %
---	--------	--------

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 80 mio. kr.

Note 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris	20.776	20.776
Årets tilgang	0	3.000
Årets afgang til kostpris	0	-380
Kostpris ultimo	20.776	23.396
Af- og nedskrivninger primo	-1.055	-1.941
Årets afskrivninger	-886	-851
Årets tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	276
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.941	-2.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.835	20.880

Noter

1.000 kr.	2014	2015
Note 5. Egenkapital		
Aktiekapital	25.380	25.380
Overført resultat primo	285.596	320.897
Overført af årets resultat	35.301	126.257
Overført resultat ultimo	320.897	447.154
Egenkapital	346.277	472.534

Note 6. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 1 aktie à nominelt 15.000 tkr., og 1 aktie à nominelt 10.380 tkr.

Note 7. Udskudte skatteforpligtelser

Ejendomme	19.539	6.157
Udskudte skatteforpligtelser	19.539	6.157

Note 8. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	14	0
Periodeafgrænsningsposter	14	0

Note 9. Nærtstående parter

Selskabet ejes 100 % af Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup.

Note 10. Koncernforbindelser

Årsregnskabet for TDP.0007 A/S indgår i koncernregnskabet for Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, CVR-nr. 78416114, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Topdanmark A/S, Ballerup, som højeste koncern.

Note 11. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	246	147
-----------------------------	-----	-----

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