

Topdanmark



---

**TDP.0007 A/S**

**Årsrapport 2017**

CVR-nr. 77958711  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

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

Dirigent:   
Anne Christina Skjønnemand

## Indhold

### Ledelsesberetning

Hovedtal og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegninger	6

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

TDP.0007 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)

## Hovedtal og nøgletal

1.000 kr.	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	81.866	82.452	70.950	60.020	55.364
Ejendomsomkostninger	-15.555	-20.288	-13.326	-3.785	-18.523
Bruttoresultat	66.311	62.164	57.624	56.235	36.841
Administrationsomkostninger	-1.137	-1.141	-1.176	-1.225	-1.130
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	65.174	61.023	56.448	55.010	35.711
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-13.479	110.470	314	-3.569
Finansielle poster	-413	-510	-491	-152	-1.277
Skat	-13.324	-11.733	-40.170	-12.076	-7.849
Årets resultat	51.437	35.301	126.257	43.096	23.016
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	1.297.994	1.286.629	924.769	923.321	921.029
Årets ejendomsinvesteringer	8.710	27.190	2.535	17.095	92.775
Balancesum	1.322.493	1.336.039	973.324	1.001.630	1.098.076
Egenkapital	310.976	346.277	472.534	515.630	538.646
<b>Ejendomme</b>					
Antal m2	73.532	73.532	53.525	53.308	53.308
Bogført værdi pr. m2, kr.	17.652	17.498	17.277	17.320	17.278
<b>Nøgletal i %</b>					
Udlejningsprocent	99,82	100,00	100,00	100,00	100,00
Afkast på ejendomsporteføljen	5,18	5,17	5,21	6,09	4,00
Egenkapitalforrentning	18,03	10,74	30,84	8,72	4,37

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens Nøgletalsvejledning 2017.

## 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 2017

Selskabet har et "Resultat af ordinær drift" på 35,7 mio. kr., hvilket er 19,3 mio. kr. mindre end i 2016, hvilket skyldes lejemålsindretning. Efter værdiregulering af investeringsejendomme på -3,6 mio. kr., finansielle poster og skat af årets resultat på -9,1 mio. kr. er selskabets overskud herefter på 23,0 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen med 4,4 %.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 1.057 mio. kr. ved udgangen af 2017, hvilket er en stigning på 89,2 mio. kr. i forhold til ultimo 2016.

Der blev i året ikke solgt ejendomme.

### 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 regnskabsnote 3.

### Forventet økonomisk udvikling

I det kommende år forventes et "Resultat af ordinær drift" på samme niveau som i det forløbne år.

### Efterfølgende begivenheder

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

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 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



Søren Kempf Holm  
(Direktør)

#### Bestyrelse



Niels Henrik Thornval  
(Formand)



Peter Hermann



Hans Gerner Thomassen

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for TDP.0007 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 TDP.0007 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 som helhed er uden 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.

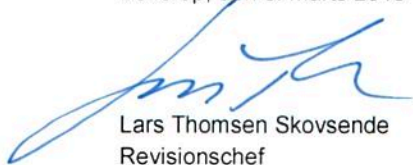
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 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.

Ballerup, den 8. marts 2018



Lars Thomsen Skovsø  
Revisionschef



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TDP.0007 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TDP.0007 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 afdekke 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.

## TDP.0007 A/S • årsrapport 2017

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 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.

Ballerup, 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 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 B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra 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.

## TDP.0007 A/S • årsrapport 2017

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen. Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

### 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 sam-beskattede 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Ejendomme under opførelse**

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henfør bare omkostninger. Ejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med principperne for investeringsejendomme.

### **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.

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.

### **Lang- og kortfristede forpligtelser**

Lang- og kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2016	2017
Lejeindtægter		60.020	55.364
Ejendomsomkostninger		-3.785	-18.523
<b>Bruttoresultat</b>		56.235	36.841
Administrationsomkostninger	1	-1.225	-1.130
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		55.010	35.711
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		314	-3.569
<b>Resultat før finansielle poster</b>		55.324	32.142
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-118	-12
Andre finansielle omkostninger		-34	-1.265
Finansielle omkostninger, i alt		-152	-1.277
<b>Resultat før skat</b>		55.172	30.865
Skat af årets resultat	2	-12.076	-7.849
<b>Årets resultat</b>		43.096	23.016
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		43.096	23.016
		43.096	23.016



**Balance**

1.000 kr.	Note	2016	2017
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	923.321	921.029
Ejendomme under opførelse	3	44.464	135.947
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	33.840	33.964
Materielle anlægsaktiver, i alt		1.001.625	1.090.940
Anlægsaktiver, i alt		1.001.625	1.090.940
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.086
Andre tilgodehavender		0	5
Tilgodehavender, i alt		0	7.091
Likvide beholdninger		5	45
Omsætningsaktiver, i alt		5	7.136
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>1.001.630</b>	<b>1.098.076</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	25.380	25.380
Overført resultat		490.250	513.266
Egenkapital, i alt		515.630	538.646
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udsudte skatteforpligtelser	6	7.629	8.916
Hensatte forpligtelser, i alt		7.629	8.916
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		451.944	524.734
Anden gæld		26.427	25.780
Kortfristede forpligtelser, i alt		478.371	550.514
<b>Passiver, i alt</b>		<b>1.001.630</b>	<b>1.098.076</b>
Nærtstående parter	7		
Koncernforbindelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noterne 1 - 9 er en del af årsregnskabet.

## Noter

1.000 kr.

2016

2017

**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. Årsregnskabslovens § 98B.

**Note 2. Skat af årets resultat**

Aktuel skat	10.604	6.562
Ændring i udskudt skat	1.472	1.287
Skat af årets resultat	12.076	7.849

**Note 3. Investeringsejendomme**

Dagsværdi primo	924.768	923.321
Tilgang	115	1.277
Årets afgang	-1.562	0
Årets værdiregulering	0	-3.569
Dagsværdi ultimo	923.321	921.029

Ejendomme under opførelse:

Kostpris primo	27.468	44.464
Årets tilgang	16.996	91.483
Kostpris ultimo	44.464	135.947

Ejendomsporteføljen er sammensat således:

Erhverv	923.321	921.029
Grunde og bygninger under opførelse	44.464	135.947
	967.785	1.056.976

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

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	5,38 %	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**

Dagsværdi	23.396	37.341
Årets tilgang	13.945	1.617
Dagsværdi ultimo	37.341	38.958
Af- og nedskrivninger primo	-2.516	-3.501
Årets afskrivninger	-985	-1.493
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.501	-4.994
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.840	33.964

**Noter**1.000 kr. 2016      2017**Note 5. Egenkapital**

Aktiekapital	25.380	25.380
Overført resultat primo	447.154	490.250
Overført af årets resultat	43.096	23.016
Overført resultat ultimo	490.250	513.266
Egenkapital	515.630	538.646

**Note 6. Udskudte skatteforpligtelser**

Ejendomme	4.987	5.828
Driftsmidler	2.642	3.088
Udskudte skatteforpligtelser	7.629	8.916

**Note 7. Nærtstående parter**

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

**Note 8. Koncernforbindelser**

Årsregnskabet for TDP.0007 A/S indgår i koncernregnskabet for Topdanmark Forsikring A/S, Ballerup, som laveste koncern og i koncernregnskabet for Sampo plc, Helsinki Finland, som højeste koncern.

**Note 9. Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse	128	86
-----------------------------	-----	----

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 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.