



TOGT Odense A/S

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 21084271

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2018

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	7
Koncernens balance pr. 31.12.2017	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT Odense A/S
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 21084271
Stiftet: 01.07.1998
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Louise Tveskov
Mogens Tveskov
Jesper Klokke Hansen
Jørn Kildegaard Andersen

Direktion

Mogens Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for TOGT Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.04.2018

Direktion

Mogens Tveskov

Bestyrelse

Louise Tveskov

Mogens Tveskov

Jesper Klokke Hansen

Jørn Kildegaard Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TOGT Odense A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TOGT Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 10.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens og TOGT Odense A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 37,3 mio.kr. mod 35,4 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 47,7 mio.kr. mod 31,8 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

TOGT Odense A/S er pr. 1. januar 2017 fusioneret med de koncernforbundne selskaber Ollerup Sø ApS, Østervangen ApS samt TOGT Ejendomme A/S.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,91%.

Der henvises til koncernregnskabet note 4 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		37.258.160	35.375.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.111.612	17.567.223
Personaleomkostninger	1	(2.307.326)	0
Af- og nedskrivninger		(7.790)	(14.080)
Driftsresultat		69.054.656	52.928.498
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		738.511	1.806.033
Andre finansielle indtægter	2	5.605.862	4.589.979
Andre finansielle omkostninger	3	(13.948.797)	(16.720.097)
Resultat før skat		61.450.232	42.604.413
Skat af årets resultat		(13.767.656)	(10.834.901)
Årets resultat		47.682.576	31.769.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		738.511	818.702
Overført resultat		46.944.065	30.950.810
		47.682.576	31.769.512

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		880.927.048	849.776.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		264.362	9.482
Materielle anlægsaktiver under udførelse		18.638.238	0
Materielle anlægsaktiver	4	899.829.648	849.786.167
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.941.264	13.202.753
Finansielle anlægsaktiver	5	13.941.264	13.202.753
Anlægsaktiver		913.770.912	862.988.920
Varer under fremstilling		0	12.993.303
Varebeholdninger		0	12.993.303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		155.017.934	60.698.392
Andre tilgodehavender		4.752.077	1.701.886
Periodeafgrænsningsposter		762.408	264.968
Tilgodehavender		160.532.419	62.665.246
Likvide beholdninger		2.248	8.304.616
Omsætningsaktiver		160.534.667	83.963.165
Aktiver		1.074.305.579	946.952.085

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.756.757	13.018.246
Overført overskud eller underskud		237.681.159	190.047.971
Egenkapital		251.937.916	203.191.217
Udskudt skat		83.198.808	74.516.921
Hensatte forpligtelser		83.198.808	74.516.921
Gæld til realkreditinstitutter		608.489.269	557.108.345
Anden gæld		2.968.017	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	611.457.286	557.108.345
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	13.652.928	10.321.876
Bankgæld		10.589.518	32.314.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.011.045	5.504.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	500.057
Skyldig selskabsskat		4.722.767	524.266
Anden gæld	8	63.735.311	62.971.273
Kortfristede gældsforpligtelser		127.711.569	112.135.602
Gældsforpligtelser		739.168.855	669.243.947
Passiver		1.074.305.579	946.952.085
Associerede virksomheder	6		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	13.018.246	190.047.971	203.191.217
Kapitalforhøjelse	375.000	0	(375.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.364.253	1.364.253
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(300.130)	(300.130)
Årets resultat	0	738.511	46.944.065	47.682.576
Egenkapital ultimo	500.000	13.756.757	237.681.159	251.937.916

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.836.608	0
Pensioner	225.813	0
Andre omkostninger til social sikring	12.284	0
Andre personaleomkostninger	232.621	0
	2.307.326	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

5

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.104.926	2.280.722
Renteindtægter i øvrigt	25.527	16.199
Øvrige finansielle indtægter	475.409	2.293.058
	5.605.862	4.589.979

	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.700.180	0
Renteomkostninger i øvrigt	9.535.707	15.288.513
Gældseftergivelse o.l.	0	1.219.526
Øvrige finansielle omkostninger	2.712.910	212.058
	13.948.797	16.720.097

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	527.730.439	42.244	0
Overførsler	0	0	12.993.303
Tilgange	6.129.837	262.670	5.644.935
Afgange	(10.621.354)	0	0
Kostpris ultimo	523.238.922	304.914	18.638.238
Af- og nedskrivninger primo	0	(32.762)	0
Årets afskrivninger	0	(7.790)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(40.552)	0
Dagsværdireguleringer primo	322.046.246	0	0
Årets dagsværdireguleringer	32.457.680	0	0
Tilbageførsel ved afgange	3.184.200	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	357.688.126	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	880.927.048	264.362	18.638.238

Selskabets investeringsejendomme består af 25 boligejendomme på i alt 42.386 m² og 2 erhvervsejendomme på i alt 5.099 m². Investeringsejendommene er primært beliggende i henholdsvis Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 2,5 – 4,90% (gennemsnit: 4,65%)
- Boligejendomme beliggende i København 4,25 – 5,40% (gennemsnit: 5,00%)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 7,50% (gennemsnit: 6,40%)
- Boligejendom beliggende på Sjælland i øvrige 5,90%
- Erhvervsejendom beliggende i Odense 6,65%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,91% pr. 31.12.2017 (5,04% pr. 31.12.2016).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 19.960 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.341 kr./m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Koncernens noter

Følsomhedsanalyse:

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,91%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering før skat kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5,50%	789.290.488	880.927.048	(91.636.560)	
5,25%	825.933.317	880.927.048	(54.993.731)	
4,91%	880.927.048	880.927.048	0	
4,75%	910.790.393	880.927.048	29.863.345	
4,50%	960.290.355	880.927.048	79.363.307	
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			184.507	
Kostpris ultimo			184.507	
Opskrivninger primo			13.018.246	
Andel af årets resultat			738.511	
Opskrivninger ultimo			13.756.757	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			13.941.264	
6. Associerede virksomheder				
		Hjemsted	Ejerandel %	
Rantzausgade 56 ApS		Odense	40,3	

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.652.928	10.321.876	608.489.269	557.165.984
Bankgæld	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	2.968.017	1.780.809
	13.652.928	10.321.876	611.457.286	558.946.793

	2017 kr.	2016 kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	479.236	249.619
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	266.250	0
Afledte finansielle instrumenter	31.439.331	32.803.584
Andre skyldige omkostninger	31.550.494	29.918.070
	63.735.311	62.971.273

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 31.439 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Indgået renteswaps har en samlet hovedstol på 494.267 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,54% - 2,28% i restløbetiden på 12-29 år.

9. Eventualforpligtelser

Koncernen indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskabet for den samlede selskabsskat.

Eventuelle korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Koncernens noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 622.142 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 880.927 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 70.811 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
11. Dattervirk- somheder			
TOGT Erhverv ApS	Odense	ApS	100,0
Vindegade 75 ApS	Odense	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		37.065.609	35.505.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.111.612	17.567.223
Personaleomkostninger	1	(2.307.326)	0
Af- og nedskrivninger		(7.790)	(14.080)
Driftsresultat		68.862.105	53.058.229
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(492.869)	(209.448)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		738.511	1.806.033
Andre finansielle indtægter	2	5.561.622	4.578.366
Andre finansielle omkostninger	3	(13.655.736)	(16.558.492)
Resultat før skat		61.013.633	42.674.688
Skat af årets resultat		(13.331.057)	(10.890.320)
Årets resultat		47.682.576	31.784.368
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		245.642	(1.201.370)
Overført resultat		47.436.934	32.985.738
		47.682.576	31.784.368

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		876.832.298	848.235.599
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		264.362	9.482
Materielle anlægsaktiver	4	877.096.660	848.245.081
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		177.098	352.664
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.941.264	13.202.753
Finansielle anlægsaktiver	5	14.118.362	13.555.417
Anlægsaktiver		891.215.022	861.800.498
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.049.860	62.405.763
Andre tilgodehavender		2.102.077	1.349.791
Periodeafgrænsningsposter		746.938	259.041
Tilgodehavender		166.898.875	64.014.595
Likvide beholdninger		2.248	8.304.616
Omsætningsaktiver		166.901.123	72.319.211
Aktiver		1.058.116.145	934.119.709

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.243.817	10.998.175
Overført overskud eller underskud		240.194.099	192.068.042
Egenkapital		251.937.916	203.191.217
Udskudt skat		83.055.006	74.998.914
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		317.303	0
Hensatte forpligtelser		83.372.309	74.998.914
Gæld til realkreditinstitutter		602.269.874	554.137.924
Langfristede gældsforpligtelser	6	602.269.874	554.137.924
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	10.496.496	10.269.399
Bankgæld		4.329.107	20.996.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.011.045	5.504.086
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.190.144	1.451.830
Skyldig selskabsskat		4.905.059	656.882
Anden gæld		63.604.195	62.912.499
Kortfristede gældsforpligtelser		120.536.046	101.791.654
Gældsforpligtelser		722.805.920	655.929.578
Passiver		1.058.116.145	934.119.709
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.998.175	192.068.042	203.191.217
Kapitalforhøjelse	375.000	0	(375.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.364.253	1.364.253
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(300.130)	(300.130)
Årets resultat	0	245.642	47.436.934	47.682.576
Egenkapital ultimo	500.000	11.243.817	240.194.099	251.937.916

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.836.608	0
Pensioner	225.813	0
Andre omkostninger til social sikring	12.284	0
Andre personaleomkostninger	232.621	0
	2.307.326	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

5

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.086.976	2.296.339
Renteindtægter i øvrigt	25.527	16.199
Øvrige finansielle indtægter	449.119	2.265.828
	5.561.622	4.578.366

	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.688.564	0
Renteomkostninger i øvrigt	9.362.315	15.139.237
Gældseftergivelse o.l.	0	1.219.526
Øvrige finansielle omkostninger	2.604.857	199.729
	13.655.736	16.558.492

Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	523.005.153	42.244
Tilgange	2.035.087	262.670
Afgange	(5.896.068)	0
Kostpris ultimo	519.144.172	304.914
Af- og nedskrivninger primo	0	(32.762)
Årets afskrivninger	0	(7.790)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(40.552)
Dagsværdireguleringer primo	325.230.446	0
Årets dagsværdireguleringer	32.457.680	0
Dagsværdireguleringer ultimo	357.688.126	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	876.832.298	264.362

Selskabets investeringsejendomme består af 25 boligejendomme på i alt 42.386 m² og 1 erhvervsejendom på i alt 3.900 m². Investeringsejendommene er primært beliggende i henholdsvis Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 2,5 – 4,90% (gennemsnit: 4,65%)
- Boligejendomme beliggende i København 4,25 – 5,40% (gennemsnit: 5,00%)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 7,50% (gennemsnit: 6,40%)
- Boligejendom beliggende på Sjælland i øvrige 5,90%
- Erhvervsejendom beliggende i Odense 6,65%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,91% pr. 31.12.2017 (4,97% pr. 31.12.2016).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 19.960 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 7.899 kr./m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Modervirksomhedens noter

Følsomhedsanalyse:

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,91%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering før skat kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5,50%	785.195.738	876.832.298	(91.636.560)		
5,25%	821.838.567	876.832.298	(54.993.731)		
4,91%	876.832.298	876.832.298	0		
4,75%	906.695.643	876.832.298	29.863.345		
4,50%	956.195.605	876.832.298	79.363.307		
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo		2.372.735		184.507	
Kostpris ultimo		2.372.735		184.507	
Opskrivninger primo		0		13.018.246	
Andel af årets resultat		0		738.511	
Opskrivninger ultimo		0		13.756.757	
Nedskrivninger primo		(2.020.071)		0	
Andel af årets resultat		(492.869)		0	
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser		317.303		0	
Nedskrivninger ultimo		(2.195.637)		0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		177.098		13.941.264	

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Rantzausgade 56 ApS	Odense	ApS	40,3

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	10.496.496	10.269.399	602.269.874
	10.496.496	10.269.399	602.269.874

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 612.766 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 876.832 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 58.811 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter TOGT Odense A/S og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af TOGT Odense A/S. TOGT Odense A/S anses for at have kontrol, når selskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

TOGT Odense A/S er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder og andre koncernforbundne danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for egenproducerede forbedringer og bygninger under opførelse omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til opførelsen, en andel af de omkostninger, der indirekte kan henføres hertil, samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rente.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.