



TOGT Odense A/S

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 21084271

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	7
Koncernens balance pr. 31.12.2018	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT Odense A/S
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 21084271
Stiftet: 01.07.1998
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.03.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 27.03.2019

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

Koncernens bruttofortjeneste udgør 42,2 mio.kr. mod 38,8 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 47,3 mio.kr. mod 49,6 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

TOGT Odense A/S er pr. 1. januar 2018 fusioneret med det koncernforbundne selskab Munkemøllestræde 20 ApS. Sammenligningstal er tilpasset.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens 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 4,81% (2017: 4,91%).

Der henvises til koncernregnskabets 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		42.157	38.775
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		32.159	35.367
Personaleomkostninger	1	(4.320)	(2.308)
Af- og nedskrivninger		(89)	(8)
Driftsresultat		69.907	71.826
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		720	739
Andre finansielle indtægter	2	5.269	5.611
Andre finansielle omkostninger	3	(15.514)	(14.240)
Resultat før skat		60.382	63.936
Skat af årets resultat		(13.067)	(14.315)
Årets resultat		47.315	49.621
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		720	739
Overført resultat		46.595	48.882
		47.315	49.621

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		975.072	919.540
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		299	264
Materielle anlægsaktiver under udførelse		20.134	18.638
Materielle anlægsaktiver	4	995.505	938.442
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.662	13.942
Finansielle anlægsaktiver	5	14.662	13.942
Anlægsaktiver		1.010.167	952.384
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		156.183	155.018
Andre tilgodehavender		832	4.751
Periodeafgrænsningsposter		242	778
Tilgodehavender		157.257	160.547
Likvide beholdninger		11	2
Omsætningsaktiver		157.268	160.549
Aktiver		1.167.435	1.112.933

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.477	13.757
Overført overskud eller underskud		276.040	237.681
Egenkapital		291.017	251.938
Udskudt skat		88.197	84.837
Hensatte forpligtelser		88.197	84.837
Gæld til realkreditinstitutter		639.923	634.314
Anden gæld		3.115	2.968
Langfristede gældsforpligtelser	7	643.038	637.282
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	12.249	13.727
Bankgæld		46.730	10.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser		884	35.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.021
Skyldig selskabsskat		8.341	4.975
Anden gæld	8	76.979	64.552
Kortfristede gældsforpligtelser		145.183	138.876
Gældsforpligtelser		788.221	776.158
Passiver		1.167.435	1.112.933
Associerede virksomheder	6		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	13.757	237.681	251.938
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(10.559)	(10.559)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	2.323	2.323
Årets resultat	0	720	46.595	47.315
Egenkapital ultimo	500	14.477	276.040	291.017

Koncernens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.503	1.837
Pensioner	425	226
Andre omkostninger til social sikring	75	13
Andre personaleomkostninger	317	232
	4.320	2.308
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.684	5.109
Renteindtægter i øvrigt	189	26
Øvrige finansielle indtægter	396	476
	5.269	5.611
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37	1.754
Renteomkostninger i øvrigt	15.074	9.770
Øvrige finansielle omkostninger	403	2.716
	15.514	14.240

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	555.825	305	18.638
Tilgange	26.703	124	1.496
Afgange	(2.111)	0	0
Kostpris ultimo	580.417	429	20.134
Af- og nedskrivninger primo	0	(41)	0
Årets afskrivninger	0	(89)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(130)	0
Dagsværdireguleringer primo	363.715	0	0
Årets dagsværdireguleringer	31.109	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(169)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	394.655	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	975.072	299	20.134

Koncernens investeringsejendomme består af 26 boligejendomme på i alt 43.769 m² og 5 erhvervsejendomme på i alt 8.782 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 2,3 – 4,80% (gennemsnit: 4,55%)
- Boligejendomme beliggende i København 4,25 – 6,5% (gennemsnit: 5,09%)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 7,67% (gennemsnit: 6,42%)
- Erhvervsejendom beliggende i Odense 6,73%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,81% pr. 31.12.2018 (4,91% pr. 31.12.2017).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.916 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.786 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 4,81%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering før skat t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
5,50%	858.900	975.072	(116.172)	
5,25%	897.665	975.072	(77.407)	
4,81%	975.072	975.072	0	
4,50%	1.039.804	975.072	64.732	
4,25%	1.098.331	975.072	123.259	
				185
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				185
Kostpris ultimo				185
Opskrivninger primo				13.757
Andel af årets resultat				720
Opskrivninger ultimo				14.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo				14.662
				Ejerandel %
6. Associerede virksomheder				
Rantzausgade 56 ApS		Hjemsted Odense		40,3

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.249	13.727	639.923	582.515
Anden gæld	0	0	3.115	1.869
	12.249	13.727	643.038	584.384

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	318	479
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	352	266
Afledte finansielle instrumenter	41.998	31.439
Andre skyldige omkostninger	34.311	32.368
	76.979	64.552

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 41.998 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Indgået renteswaps har en samlet hovedstol på 487.006 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,54% - 2,28% i restløbetiden på 11-28 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, 652.172 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 975.072 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 46.730 t.kr. og negativ værdi af renteswap, 41.998 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Koncernen har deponeret pantebreve på i alt 1.370 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
11. Dattervirk- somheder			
TOGT Erhverv ApS	Odense	ApS	100,0
Vindegade 75 ApS	Odense	ApS	100,0
Vestre Stationsvej 23 ApS	Odense	ApS	100,0
WCBE ApS	Odense	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		41.815	38.583
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		32.155	35.367
Personaleomkostninger	1	(4.320)	(2.308)
Af- og nedskrivninger		(89)	(8)
Driftsresultat		69.561	71.634
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(106)	(493)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		720	739
Andre finansielle indtægter	2	5.060	5.566
Andre finansielle omkostninger	3	(14.944)	(13.948)
Resultat før skat		60.291	63.498
Skat af årets resultat		(12.976)	(13.877)
Årets resultat		47.315	49.621
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		665	246
Overført resultat		46.650	49.375
		47.315	49.621

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		946.734	915.446
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		299	264
Materielle anlægsaktiver	4	947.033	915.710
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		122	177
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.662	13.942
Finansielle anlægsaktiver	5	14.784	14.119
Anlægsaktiver		961.817	929.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		161.608	164.050
Andre tilgodehavender		177	2.095
Periodeafgrænsningsposter		236	762
Tilgodehavender		162.021	166.907
Likvide beholdninger		11	2
Omsætningsaktiver		162.032	166.909
Aktiver		1.123.849	1.096.738

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.909	11.244
Overført overskud eller underskud		278.608	240.194
Egenkapital		291.017	251.938
Udskudt skat		86.876	84.693
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		368	317
Hensatte forpligtelser		87.244	85.010
Gæld til realkreditinstitutter		620.564	628.094
Langfristede gældsforpligtelser	6	620.564	628.094
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	11.304	10.571
Bankgæld		27.232	4.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser		884	35.011
Gæld til tilknyttede virksomheder		351	12.210
Skyldig selskabsskat		8.579	5.157
Anden gæld	7	76.674	64.418
Kortfristede gældsforpligtelser		125.024	131.696
Gældsforpligtelser		745.588	759.790
Passiver		1.123.849	1.096.738
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	11.244	240.194	251.938
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(10.559)	(10.559)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	2.323	2.323
Årets resultat	0	665	46.650	47.315
Egenkapital ultimo	500	11.909	278.608	291.017

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.503	1.837
Pensioner	425	226
Andre omkostninger til social sikring	75	13
Andre personaleomkostninger	317	232
	4.320	2.308
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.871	5.091
Renteindtægter i øvrigt	35	25
Øvrige finansielle indtægter	154	450
	5.060	5.566
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88	1.743
Renteomkostninger i øvrigt	14.653	9.601
Øvrige finansielle omkostninger	203	2.604
	14.944	13.948

Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	551.731	305
Tilgange	2.368	124
Afgange	(2.016)	0
Kostpris ultimo	552.083	429
Af- og nedskrivninger primo	0	(41)
Årets afskrivninger	0	(89)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(130)
Dagsværdireguleringer primo	363.715	0
Årets dagsværdireguleringer	31.105	0
Tilbageførsel ved afgange	(169)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	394.651	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	946.734	299

Selskabets investeringsejendomme består af 26 boligejendomme på i alt 43.769 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 2,3 – 4,80% (gennemsnit: 4,55%)
- Boligejendomme beliggende i København 4,25 – 6,50% (gennemsnit: 5,09%)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 7,67% (gennemsnit: 6,42%)
- Erhvervsejendom beliggende i Odense 6,73%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,81% pr. 31.12.2018 (4,91% pr. 31.12.2017).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.916 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.014 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 4,81%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering før skat t.kr.
5,50%	830.561	946.733	(116.172)
5,25%	869.326	946.733	(77.407)
4,81%	946.733	946.733	0
4,50%	1.011.465	946.733	64.732
4,25%	1.069.993	946.733	123.260

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.373	185
Kostpris ultimo	2.373	185
Opskrivninger primo	0	13.757
Andel af årets resultat	0	720
Opskrivninger ultimo	0	14.477
Nedskrivninger primo	(2.196)	0
Andel af årets resultat	(106)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	51	0
Nedskrivninger ultimo	(2.251)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	122	14.662

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 2018 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	11.304	10.571	620.564	566.975
	11.304	10.571	620.564	566.975

	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	296	470
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	352	266
Afledte finansielle instrumenter	41.998	31.439
Andre skyldige omkostninger	34.028	32.243
	76.674	64.418

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 41.998 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Indgået renteswap har en samlet hovedstol på 487.006 t.kr. og sikrer en fast renter på 1,54% - 2,28% i restløbetiden på 11-28 år.

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 631.868 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 946.733 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 27.232 t.kr. og negativ værdi af renteswap, 41.998 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 1.370 t.kr. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.