



TOGT Odense A/S

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr. 21084271

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2020

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	7
Koncernens balance pr. 31.12.2019	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.03.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 25.03.2020

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 39,8 mio.kr. mod 42,2 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 48,7 mio.kr. mod 47,3 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen 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 4,56% (2018: 4,81%).

Der henvises til koncernregnskabets note 5 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter primært oppebæres fra boligejendomme, og dels at lejere har indbetalt deponier og forudbetalt husleje til sikkerhed for lejebetalingerne.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		39.778	42.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.630	32.159
Personaleomkostninger	1	(5.065)	(4.320)
Af- og nedskrivninger		(283)	(89)
Driftsresultat		71.060	69.907
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		837	720
Andre finansielle indtægter	2	6.564	5.269
Andre finansielle omkostninger	3	(17.245)	(15.514)
Resultat før skat		61.216	60.382
Skat af årets resultat		(12.534)	(13.067)
Årets resultat		48.682	47.315
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		48.682	47.315
		48.682	47.315

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		975.403	975.072
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		619	299
Materielle anlægsaktiver under udførelse		20.799	20.134
Materielle anlægsaktiver	4	996.821	995.505
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.499	14.662
Finansielle anlægsaktiver	5	15.499	14.662
Anlægsaktiver		1.012.320	1.010.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		173.852	156.183
Andre tilgodehavender		428	832
Periodeafgrænsningsposter		218	242
Tilgodehavender		174.498	157.257
Likvide beholdninger		13	11
Omsætningsaktiver		174.511	157.268
Aktiver		1.186.831	1.167.435

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		302.648	290.517
Egenkapital		303.148	291.017
Udskudt skat		83.400	88.197
Hensatte forpligtelser		83.400	88.197
Gæld til realkreditinstitutter		605.454	639.923
Anden gæld		3.271	3.115
Langfristede gældsforpligtelser	7	608.725	643.038
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	12.164	12.249
Bankgæld		47.379	46.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.311	884
Skyldig selskabsskat		7.353	8.341
Anden gæld	8	123.351	76.979
Kortfristede gældsforpligtelser		191.558	145.183
Gældsforpligtelser		800.283	788.221
Passiver		1.186.831	1.167.435
Associerede virksomheder	6		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	290.517	291.017
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(46.860)	(46.860)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	10.309	10.309
Årets resultat	0	48.682	48.682
Egenkapital ultimo	500	302.648	303.148

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.932	3.503
Pensioner	556	425
Andre omkostninger til social sikring	133	75
Andre personaleomkostninger	444	317
	5.065	4.320
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.291	4.684
Renteindtægter i øvrigt	6	189
Øvrige finansielle indtægter	1.267	396
	6.564	5.269
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	37
Renteomkostninger i øvrigt	16.526	15.074
Øvrige finansielle omkostninger	719	403
	17.245	15.514

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	580.417	429	20.134
Tilgange	20.551	603	665
Afgange	(12.835)	0	0
Kostpris ultimo	588.133	1.032	20.799
Af- og nedskrivninger primo	0	(130)	0
Årets afskrivninger	0	(283)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(413)	0
Dagsværdireguleringer primo	394.655	0	0
Årets dagsværdireguleringer	36.630	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(44.015)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	387.270	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	975.403	619	20.799

Koncernens investeringsejendomme består af 24 boligejendomme på i alt 42.092 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 4,31% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende i København 4,67% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,87% i gennemsnit
- Erhvervsejendomme beliggende i Odense 6,10% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,56% pr. 31.12.2019 (4,81% pr. 31.12.2018).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.362 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.656 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 4,56%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering før skat t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
5,00%	892.632	975.403	(82.771)	
4,75%	937.504	975.403	(37.899)	
4,56%	975.403	975.403	0	
4,25%	1.043.085	975.403	67.682	
4,00%	1.105.774	975.403	130.371	
				15.499
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				185
Kostpris ultimo				185
Opskrivninger primo				14.477
Andel af årets resultat				837
Opskrivninger ultimo				15.314
Regnskabsmæssig værdi ultimo				15.499
				Ejerandel %
6. Associerede virksomheder				
Rantzausgade 56 ApS		Hjemsted Odense		40,3

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.164	12.249	605.454	546.822
Anden gæld	0	0	3.271	3.271
	12.164	12.249	608.725	550.093

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	25	318
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	198	352
Afledte finansielle instrumenter	88.859	41.998
Andre skyldige omkostninger	34.269	34.311
	123.351	76.979

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 88.859 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 10-27 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, 617.618 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 975.403 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 47.379 t.kr. og negativ værdi af renteswap, 88.859 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Koncernen har deponeret pantebreve på i alt 127 mio.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 20.799 t.kr.

	<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
Bjørnøvej ApS	Odense	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		39.181	41.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.630	32.155
Personaleomkostninger	1	(5.065)	(4.320)
Af- og nedskrivninger		(283)	(89)
Driftsresultat		70.463	69.563
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(469)	(106)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		837	720
Andre finansielle indtægter	2	6.574	5.059
Andre finansielle omkostninger	3	(16.802)	(14.945)
Resultat før skat		60.603	60.291
Skat af årets resultat		(11.921)	(12.976)
Årets resultat		48.682	47.315
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		219	665
Overført resultat		48.463	46.650
		48.682	47.315

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		928.989	946.734
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		619	299
Materielle anlægsaktiver	4	929.608	947.033
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.371	122
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.499	14.662
Finansielle anlægsaktiver	5	22.870	14.784
Anlægsaktiver		952.478	961.817
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		180.309	161.608
Andre tilgodehavender		274	177
Periodeafgrænsningsposter		191	236
Tilgodehavender		180.774	162.021
Likvide beholdninger		13	11
Omsætningsaktiver		180.787	162.032
Aktiver		1.133.265	1.123.849

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.077	11.909
Overført overskud eller underskud		290.571	278.608
Egenkapital		303.148	291.017
Udskudt skat		80.310	86.876
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		40	368
Hensatte forpligtelser		80.350	87.244
Gæld til realkreditinstitutter		579.208	620.562
Anden gæld		156	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	579.364	620.562
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	10.927	11.304
Bankgæld		27.852	27.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.311	883
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	351
Skyldig selskabsskat		7.452	8.579
Anden gæld	7	122.861	76.677
Kortfristede gældsforpligtelser		170.403	125.026
Gældsforpligtelser		749.767	745.588
Passiver		1.133.265	1.123.849
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	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	11.909	278.608	291.017
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(46.860)	(46.860)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	10.309	10.309
Overført til reserver	0	(51)	51	0
Årets resultat	0	219	48.463	48.682
Egenkapital ultimo	500	12.077	290.571	303.148

Modervirksomhedens noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.932	3.503
Pensioner	556	425
Andre omkostninger til social sikring	133	75
Andre personaleomkostninger	444	317
	5.065	4.320
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.301	4.871
Renteindtægter i øvrigt	6	34
Øvrige finansielle indtægter	1.267	154
	6.574	5.059
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5	88
Renteomkostninger i øvrigt	16.080	14.654
Øvrige finansielle omkostninger	717	203
	16.802	14.945

Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	552.083	429
Tilgange	2.475	603
Afgange	(12.835)	0
Kostpris ultimo	541.723	1.032
Af- og nedskrivninger primo	0	(130)
Årets afskrivninger	0	(283)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(413)
Dagsværdireguleringer primo	394.651	0
Årets dagsværdireguleringer	36.630	0
Tilbageførsel ved afgange	(44.015)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	387.266	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	928.989	619

Selskabets investeringsejendomme består af 23 boligejendomme på i alt 32.533 m² og 1 erhvervsjendom 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 4,31% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende i København 4,67% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,87% i gennemsnit
- Erhvervsjendom beliggende i Odense 6,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,54% pr. 31.12.2019 (4,81% pr. 31.12.2018).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.368 kr./m².

Erhvervsjendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.168 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 4,54%:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Regnskabsmæssig- værdi t.kr.	Regulering før skat t.kr.
5,00%	845.829	928.989	(83.160)
4,75%	889.517	928.989	(39.472)
4,54%	928.989	928.989	0
4,25%	992.313	928.989	63.324
4,00%	1.053.348	928.989	124.359

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.373	185
Tilgange	7.526	0
Kostpris ultimo	9.899	185
Opskrivninger primo	0	14.477
Andel af årets resultat	0	837
Opskrivninger ultimo	0	15.314
Nedskrivninger primo	(2.251)	0
Andel af årets resultat	(469)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	521	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	(329)	0
Nedskrivninger ultimo	(2.528)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.371	15.499

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	10.927	11.304	579.208	525.734
Anden gæld	0	0	156	156
	10.927	11.304	579.364	525.890

Modervirksomhedens noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	296
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	198	352
Afledte finansielle instrumenter	88.859	41.998
Andre skyldige omkostninger	33.804	34.031
	122.861	76.677

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 88.859 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 10-27 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, 590.135 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 928.989 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 27.852 t.kr. og negativ værdi af renteswap, 88.859 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 104 mio.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskylderkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut, som udgør en gældsforpligtelse på 78 mio. kr. pr. 31. december 2019.

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. Tilgodehavender, 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatop-
gørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris
med fradrag af salgsomkostninger 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 bag-
grund 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 materialeom-
kostninger mv., der direkte er medgået til opførelsen, en andel af de omkostninger, der indirekte kan hen-
føres hertil, samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder.

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 virk-
somhedernes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.