



TOGT Ejendomme A/S
CVR-nr. 26059518
Kottesgade 13
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Koncernens resultatopgørelse for 2015	12
Koncernens balance pr. 31.12.2015	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	24
Modervirksomhedens noter	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT Ejendomme A/S
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 26059518
Stiftet: 21.05.2001
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Louise Tveskov, formand
Mogens Tveskov
Torben Tveskov
Grete Tveskov

Direktion

Mogens Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for TOGT Ejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.02.2016

Direktion

Mogens Tveskov

Bestyrelse

Louise Tveskov
formand

Mogens Tveskov

Torben Tveskov

Grete Tveskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TOGT Ejendomme A/S Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TOGT Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Odense, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens og TOGT Ejendomme 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 28,9 mio.kr. mod 34,1 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 51,7 mio.kr. mod 19,2 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til koncernregnskabet note 1 og 4 for uddybning heraf.

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,09%.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 Ejendomme A/S og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af TOGT Ejendomme A/S. TOGT Ejendomme 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.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld 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.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 koncern-goodwill.

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.

TOGT Ejendomme 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 klarlægning 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

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.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlæg-

Anvendt regnskabspraksis

ges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Netto reguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		28.952.215	34.156.273
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.776.544	27.872.491
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		3.358.849	(14.440.158)
Personaleomkostninger	2	0	(6.455.097)
Af- og nedskrivninger		(12.434)	(630.040)
Andre driftsomkostninger		(4.371)	(799.105)
Driftsresultat		81.070.804	39.704.364
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		174.680	121.482
Andre finansielle indtægter	3	4.543.267	2.891.786
Andre finansielle omkostninger		(18.867.234)	(19.394.774)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		66.921.517	23.322.858
Skat af ordinært resultat		(15.496.201)	(3.963.870)
Koncernens resultat		51.425.316	19.358.988
Minoritetsinteressers andel af resultatet		251.591	(185.863)
Årets resultat		51.676.907	19.173.125
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		174.680	121.478
Overført resultat		51.502.227	19.051.647
		51.676.907	19.173.125

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		828.018.166	668.667.201
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.563	821.888
Indretning af lejede lokaler		0	87.142
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	33.569.768
Materielle anlægsaktiver	4	<u>828.041.729</u>	<u>703.145.999</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.509.052	11.287.108
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12.195.913
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>12.509.052</u>	<u>23.483.021</u>
Anlægsaktiver		<u>840.550.781</u>	<u>726.629.020</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.199.707	31.061.088
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		406.689	0
Andre tilgodehavender		2.535.150	1.988.862
Periodeafgrænsningsposter		303.966	442.125
Tilgodehavender		<u>57.445.512</u>	<u>33.492.075</u>
Likvide beholdninger		<u>14.089.753</u>	<u>992.591</u>
Omsætningsaktiver		<u>71.535.265</u>	<u>34.484.666</u>
Aktiver		<u>912.086.046</u>	<u>761.113.686</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.262.000	1.262.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.199.545	10.977.597
Overført overskud eller underskud		181.570.309	131.115.350
Egenkapital		<u>195.031.854</u>	<u>143.354.947</u>
Minoritetsinteresser		<u>0</u>	<u>(597.715)</u>
Udskudt skat		71.849.753	58.512.159
Hensatte forpligtelser		<u>71.849.753</u>	<u>58.512.159</u>
Gæld til realkreditinstitutter		428.424.973	445.063.975
Bankgæld		14.165.000	15.375.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>442.589.973</u>	<u>460.438.975</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.807.268	3.278.144
Bankgæld		125.851.222	25.193.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.490.025	6.452.712
Skyldig selskabsskat		274.666	39.485
Anden gæld		67.191.285	64.434.897
Periodeafgrænsningsposter		0	6.979
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>202.614.466</u>	<u>99.405.320</u>
Gældsforpligtelser		<u>645.204.439</u>	<u>559.844.295</u>
Passiver		<u>912.086.046</u>	<u>761.113.686</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.262.000	10.977.597	131.115.350	143.354.947
Overført til reserver	0	1.047.268	(1.047.268)	0
Årets resultat	0	174.680	51.502.227	51.676.907
Egenkapital ultimo	1.262.000	12.199.545	181.570.309	195.031.854

Koncernens noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

Koncernens investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	5.202.121
Pensioner	0	648.519
Andre omkostninger til social sikring	0	149.209
Andre personaleomkostninger	0	455.248
	0	6.455.097
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.190.198	2.118.747
Renteindtægter i øvrigt	257.994	477.050
Valutakursreguleringer	458.495	0
Dagsværdireguleringer	0	55.948
Øvrige finansielle indtægter	1.636.580	240.041
	4.543.267	2.891.786

Koncernens noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle anlægsaktiver under udfø- relse kr.
4. Materielle anlægs- aktiver				
Kostpris primo	412.651.421	2.407.561	519.395	33.569.768
Overførsler	33.569.768	0	0	(33.569.768)
Tilgange	91.186.653	19.750	0	0
Afgange	(11.160.976)	(2.385.066)	(519.395)	0
Kostpris ultimo	526.246.866	42.245	0	0
Af- og nedskrivninger pri- mo	0	(1.585.673)	(432.253)	0
Årets afskrivninger	0	(12.434)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	1.579.425	432.253	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(18.682)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	256.015.780	0	0	0
Årets dagsværdiregulerin- ger	48.776.544	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(3.021.024)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	301.771.300	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	828.018.166	23.563	0	0

I den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 indgår finansieringsomkostninger med 5.264 t.kr.

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:

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 5,09%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
5,75%	730.699.849	828.018.167	(97.318.318)
5,25%	798.892.018	828.018.167	(29.126.149)
5,09%	828.018.167	828.018.167	0
4,50%	929.593.675	828.018.167	101.575.508
4,00%	1.043.957.625	828.018.167	215.939.458

5. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	309.507	12.127.869
Afgange	0	(12.127.869)
Kostpris ultimo	309.507	0
Opskrivninger primo	10.977.601	68.044
Andel af årets resultat	(40.189)	0
Nedskrivninger	214.869	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehaver	1.047.264	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(68.044)
Opskrivninger ultimo	12.199.545	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.509.052	0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
6. Associerede virksomheder		
Vestre Stationsvej 15 ApS	Odense	50,0
Rantzausgade 56 ApS	Odense	40,3

	<u>Forfald inden for 12 m^åne- der 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 m^åne- der 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 m^åned 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 ^år kr.</u>
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.597.268	2.068.144	428.424.973	262.153.996
Bankgæld	1.210.000	1.210.000	14.165.000	9.510.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	925.000
	<u>5.807.268</u>	<u>3.278.144</u>	<u>442.589.973</u>	<u>272.588.996</u>

8. Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankgæld, som pr. 31. december 2015 udgør 113.711 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs købsforpligtelse, som udgør ca. 25 mio.kr. pr. 31. december 2015.

Sambeskatning

Koncernen indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 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

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 433.022 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 828.018 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 37.781 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevene givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 99.396 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for afledte finansielle instrumenter, 32.329 t.kr., er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.565 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(169.074)	5.565.388
Personaleomkostninger	1	0	(6.455.097)
Af- og nedskrivninger		0	(623.792)
Driftsresultat		(169.074)	(1.513.501)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.301.639	19.855.545
Andre finansielle indtægter		3.751.187	4.214.714
Andre finansielle omkostninger	2	(1.904.809)	(3.918.478)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		51.978.943	18.638.280
Skat af ordinært resultat		(302.036)	534.845
Årets resultat		<u>51.676.907</u>	<u>19.173.125</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.301.639	(9.444.455)
Overført resultat		19.375.268	28.617.580
		<u>51.676.907</u>	<u>19.173.125</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	805.641
Indretning af lejede lokaler		0	87.142
Materielle anlægsaktiver	3	0	892.783
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.832.413	123.530.775
Finansielle anlægsaktiver	4	155.832.413	123.530.775
Anlægsaktiver		155.832.413	124.423.558
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.992.833	73.103.024
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		333.953	0
Udskudt skat		0	940.840
Andre tilgodehavender		0	35.379
Tilgodehavende selskabsskat		0	250.855
Periodeafgrænsningsposter		0	142.454
Tilgodehavender		80.326.786	74.472.552
Omsætningsaktiver		80.326.786	74.472.552
Aktiver		236.159.199	198.896.110

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.262.000	1.262.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		152.223.410	119.921.771
Overført overskud eller underskud		41.546.444	22.171.176
Egenkapital		<u>195.031.854</u>	<u>143.354.947</u>
Bankgæld		19.930.781	19.099.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.372.499	953.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.129.441	23.377.733
Skyldig selskabsskat		46.553	0
Anden gæld		12.648.071	12.110.763
Periodeafgrænsningsposter		0	266
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>41.127.345</u>	<u>55.541.163</u>
Gældsforpligtelser		<u>41.127.345</u>	<u>55.541.163</u>
Passiver		<u>236.159.199</u>	<u>198.896.110</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.262.000	119.921.771	22.171.176	143.354.947
Årets resultat	0	32.301.639	19.375.268	51.676.907
Egenkapital ultimo	1.262.000	152.223.410	41.546.444	195.031.854

Modervirksomhedens noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	5.202.121
Pensioner	0	648.519
Andre omkostninger til social sikring	0	149.209
Andre personaleomkostninger	0	455.248
	0	6.455.097
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	778.447	1.649.081
Renteomkostninger i øvrigt	1.126.362	1.222.088
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	1.047.309
	1.904.809	3.918.478
	Andre an-	Indretning af
	læg, drifts-	lejede loka-
	materiel og	ler
	inventar	kr.
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.385.066	519.395
Afgange	(2.385.066)	(519.395)
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.579.425)	(432.253)
Tilbageførsel ved afgang	1.579.425	432.253
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Modervirksomhedens noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.609.001
Kostpris ultimo	3.609.001
Opskrivninger primo	119.921.774
Andel af årets resultat	50.301.638
Udbytte	(18.000.000)
Opskrivninger ultimo	152.223.412
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.832.413

TE Odense ApS har hjemsted i Odense. Egenkapitalen udgør 155.832 t.kr. pr. 31. december 2015. Årets resultat for 2015 udgør 50.302 t.kr.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs købsforpligtelse, som udgør ca. 25 mio.kr. pr. 31. december 2015.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 37.781 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 828.018 t.kr.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

TOGT ApS, Kottesgade 13, 5000 Odense C