



TOGT Ejendomme A/S

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 26059518

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	7
Koncernens balance pr. 31.12.2016	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT Ejendomme A/S

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr.: 26059518

Stiftet: 21.05.2001

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jørn Kildegaard Andersen, formand

Louise Tveskov

Jesper Klokke Hansen

Mogens Tveskov

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.03.2017

Direktion

Mogens Tveskov

Bestyrelse

Jørn Kildegaard Andersen
formand

Louise Tveskov

Jesper Klokke Hansen

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TOGT Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TOGT Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor

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 35,4 mio.kr. mod 28,9 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 31,8 mio.kr. mod 49,4 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,04%.

Der henvises til koncernregnskabets note 2 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		35.387.728	28.952.215
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.567.223	49.028.135
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	372.554
Af- og nedskrivninger		(14.080)	(12.434)
Andre driftsomkostninger		0	(4.370)
Driftsresultat		52.940.871	78.336.100
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.806.033	174.680
Andre finansielle indtægter	1	4.589.977	4.543.267
Andre finansielle omkostninger		(16.720.097)	(18.867.234)
Resultat før skat		42.616.784	64.186.813
Skat af årets resultat		(10.832.416)	(14.794.422)
Årets resultat		31.784.368	49.392.391
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		818.702	174.680
Overført resultat		30.965.666	49.469.302
Minoritetsinteressers andel af resultatet		0	(251.591)
		31.784.368	49.392.391

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		849.776.685	828.018.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.483	23.563
Materielle anlægsaktiver	2	849.786.168	828.041.729
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.202.754	12.509.052
Finansielle anlægsaktiver	3	13.202.754	12.509.052
Anlægsaktiver		862.988.922	840.550.781
Varer under fremstilling		12.993.303	0
Varebeholdninger		12.993.303	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.698.392	54.199.707
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	406.689
Andre tilgodehavender		1.701.886	2.535.150
Periodeafgrænsningsposter		264.968	303.966
Tilgodehavender		62.665.246	57.445.512
Likvide beholdninger		8.304.616	14.089.753
Omsætningsaktiver		83.963.165	71.535.265
Aktiver		946.952.087	912.086.046

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.262.000	1.262.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.018.247	12.199.545
Overført overskud eller underskud		188.910.979	181.570.309
Egenkapital		203.191.226	195.031.854
Udskudt skat		74.516.921	71.849.753
Hensatte forpligtelser		74.516.921	71.849.753
Gæld til realkreditinstitutter		557.108.345	428.424.973
Bankgæld		0	14.165.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	557.108.345	442.589.973
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	10.321.876	5.807.268
Bankgæld		32.314.042	125.851.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.504.088	3.490.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.057	0
Skyldig selskabsskat		524.266	274.666
Anden gæld	6	62.971.266	67.191.285
Kortfristede gældsforpligtelser		112.135.595	202.614.466
Gældsforpligtelser		669.243.940	645.204.439
Passiver		946.952.087	912.086.046
Associerede virksomheder	4		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Dattervirksomheder	9		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.262.000	12.199.545	181.570.309	195.031.854
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(30.288.459)	(30.288.459)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	6.663.463	6.663.463
Årets resultat	0	818.702	30.965.666	31.784.368
Egenkapital ultimo	1.262.000	13.018.247	188.910.979	203.191.226

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.280.722	2.190.198
Renteindtægter i øvrigt	16.199	257.994
Valutakursreguleringer	0	458.495
Øvrige finansielle indtægter	2.293.056	1.636.580
	4.589.977	4.543.267
	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	523.539.143	42.245
Tilgange	4.191.296	0
Kostpris ultimo	527.730.439	42.245
Af- og nedskrivninger primo	0	(18.682)
Årets afskrivninger	0	(14.080)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(32.762)
Dagsværdireguleringer primo	304.479.023	0
Årets dagsværdireguleringer	17.567.223	0
Dagsværdireguleringer ultimo	322.046.246	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	849.776.685	9.483

Selskabets investeringsejendomme består af 25 boligejendomme på i alt 42.613 m² og 3 erhvervsejendomme på i alt 5.283 m². Investeringsejendommene er primært beliggende i henholdsvis Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 2,5 – 5,00 % (gennemsnit: 4,75 %)
- Boligejendomme beliggende i København 4,35 – 5,50 % (gennemsnit: 5,10 %)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 7,50 % (gennemsnit: 6,83 %)
- Boligejendom beliggende på Sjælland i øvrige 6,00 %
- Erhvervsejendomme beliggende i Odense 6,75 – 9,93 % (gennemsnit: 8,34 %)
- Erhvervsejendom beliggende i Jylland 17,55 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,04 % pr. 31.12.2016 (5,09 % pr. 31.12.2015).

Koncernens noter

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 19.170 kr./m².

Erhvervsjendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.223 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.

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 5,04%:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
5,50%	779.530.686	849.776.685	(70.245.999)
5,25%	815.910.475	849.776.685	(33.866.210)
5,04%	849.776.685	849.776.685	0
4,75%	900.158.409	846.776.685	50.381.724
4,50%	949.303.037	846.776.685	99.526.352

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virksomheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	309.507
Afgange	(125.000)
Kostpris ultimo	184.507
Opskrivninger primo	12.199.545
Andel af årets resultat	1.773.499
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(1.047.263)
Tilbageførsel ved afgange	92.466
Opskrivninger ultimo	13.018.247
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.202.754

	Hjemsted	Ejer- andel %
4. Associerede virksomheder		
Rantzausgade 56 ApS	Odense	40,3

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	10.321.876	4.597.268	557.108.345	471.068.010
Bankgæld	0	1.210.000	0	0
	10.321.876	5.807.268	557.108.345	471.068.010

	2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	249.619	73.156
Afledte finansielle instrumenter	32.803.584	36.393.383
Andre skyldige omkostninger	29.918.063	30.724.746
	62.971.266	67.191.285

Koncernens noter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 32.804 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Indgået renteswaps har en samlet hovedstol på 498.550 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,54 % - 2,28 % i restløbetiden på 13-30 år.

7. Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs købsforpligtelse, som udgør ca. 26 mio.kr. pr. 31. december 2016.

Koncernen har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankgæld, som pr. 31. december 2016 udgør 20.997 t.kr.

Der er rejst krav mod koncernen og søsterselskaber for i alt 5,7 mio. kr. Ledelsen forventer ikke at det rejste krav vil medføre tab for koncernen, hvorfor der ikke er hensat til tab herpå.

Sambeskatning

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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 567.430 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 849.777 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.710 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
9. Dattervirksomheder					
TE Odense ApS	Odense	ApS	100,0	161.904.567	29.697.153

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(71.754)	(169.072)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.697.153	48.017.123
Andre finansielle indtægter	1	3.520.010	3.751.187
Andre finansielle omkostninger	2	(772.339)	(1.904.811)
Resultat før skat		32.373.070	49.694.427
Skat af årets resultat		(588.702)	(302.036)
Årets resultat		31.784.368	49.392.391
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.697.153	30.017.123
Overført resultat		2.087.215	19.375.268
		31.784.368	49.392.391

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		161.904.567	155.832.414
Finansielle anlægsaktiver	3	161.904.567	155.832.414
Anlægsaktiver		161.904.567	155.832.414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.561.607	79.992.834
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	333.953
Andre tilgodehavender		199.750	0
Periodeafgrænsningsposter		1.200	0
Tilgodehavender		65.762.557	80.326.787
Likvide beholdninger		8.192.708	0
Omsætningsaktiver		73.955.265	80.326.787
Aktiver		235.859.832	236.159.201

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.262.000	1.262.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		158.295.567	152.223.410
Overført overskud eller underskud		43.633.659	41.546.444
Egenkapital		203.191.226	195.031.854
Bankgæld		0	19.930.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.504.088	2.372.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.871.111	6.129.441
Skyldig selskabsskat		588.703	46.553
Anden gæld		13.704.704	12.648.073
Kortfristede gældsforpligtelser		32.668.606	41.127.347
Gældsforpligtelser		32.668.606	41.127.347
Passiver		235.859.832	236.159.201
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.262.000	152.223.410	41.546.444	195.031.854
Øvrige egenkapitalposter	0	(23.624.996)	0	(23.624.996)
Årets resultat	0	29.697.153	2.087.215	31.784.368
Egenkapital ultimo	1.262.000	158.295.567	43.633.659	203.191.226

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.489.026	3.698.436
Renteindtægter i øvrigt	15.760	52.751
Øvrige finansielle indtægter	1.015.224	0
	3.520.010	3.751.187
	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	133.097	778.447
Renteomkostninger i øvrigt	639.242	1.126.364
	772.339	1.904.811
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.609.001
Kostpris ultimo		3.609.001
Opskrivninger primo		152.223.413
Egenkapitalreguleringer		(23.625.000)
Andel af årets resultat		29.697.153
Opskrivninger ultimo		158.295.566
Regnskabsmæssig værdi ultimo		161.904.567

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs købsforpligtelse, som udgør ca. 26 mio.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankgæld, som pr. 31. december 2016 udgør 20.997 t.kr.

Der er rejst krav mod selskabet og søsterselskaber for i alt 5,7 mio. kr. Ledelsen forventer ikke at det rejste krav vil medføre tab for selskabet, hvorfor der ikke er hensat til tab herpå.

Modervirksomhedens noter

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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen kendte pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringer af renteswaps, der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ved virksomhedssammenlægninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden pr. første dag i regnskabsåret ("bogført værdis metode"). Sammenligningstal er tilpasset.

Praksisændringerne medfører en reduktion af dagsværdireguleringer af finansielle forpligtelser med 30.288 t.kr. (2015: 2.986 t.kr.) og en forøgelse af skat af årets resultat med 6.663 t.kr. (2015: 702 t.kr.). Den samlede virkning af praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat efter skat med 23.625 t.kr. (2015: 2.284 t.kr.). Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen side 10.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsejendomme

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.

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.

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.

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 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 under-skud).

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 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 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.

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.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi 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 fastlægges 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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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