

## **Togi Invest ApS**

**Ugledigevej 20**

**4720 Præstø**

**(CVR-nr. 30 57 78 68)**

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2019

---

**Tom Andersen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>5</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Togi Invest ApS  
Ugledigevej 20  
4720 Præstø

CVR-nr.: 30 57 78 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Direktion** Tom Andersen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Togi Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 15. marts 2019

### Direktion

Tom Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Togi Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Togi Invest ApS for 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 15. marts 2019

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10798

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er besiddelse samt udlejning af fast ejendom.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 896.992. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Anvendt regnskabspraksis er ændret. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til omtale heraf under anvendt regnskabspraksis.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Togi Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årets regulering af investeringsejendomme til dagsværdi bindes ikke på reserve for dagsværdi på investeringsaktiver men overføres fra og med indeværende regnskabsår til overført overskud.

Selskabet har valgt at ændre praksis for bedre at afspejle virksomhedens reelle værdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2018:

Årets resultat før skat forøges med t.kr. 166.

Årets skat af praksisændringer udgør t.kr. 0.

Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 166.

Balancesummen forøges/reduceres med t.kr. 1.187.

Egenkapitalen forøges med t.kr. 1.187.

For 2017 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 189, medens egenkapitalen pr. 31. december 2017 forøget med t.kr. 1.021.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Tags Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 9,00% svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende ældre boligejendomme i samme område. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.255.258</b>	<b>929.807</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.653	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-11.562
Andre finansielle omkostninger	-108.289	-88.920
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.173.622</b>	<b>829.325</b>
2 Skat af årets resultat	-276.630	-184.790
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>896.992</b>	<b>644.535</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.400.000	0
Overført resultat	-1.503.008	644.535
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>896.992</b>	<b>644.535</b>

Balance pr. 31. december

11

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	10.000.000	9.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.900.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.415.323	0
Andre tilgodehavender	0	80.319
Periodeafgrænsningsposter	40.361	39.487
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.455.684</b>	<b>119.806</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>328.275</b>	<b>129.536</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.783.959</b>	<b>249.342</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.783.959</b>	<b>10.149.342</b>

## Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.760.361	5.263.369
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.400.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>6.285.361</u></b>	<b><u>5.388.369</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.409.543	2.899.434
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>5.409.543</u></b>	<b><u>2.899.434</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	439.953	292.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.096	342.748
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	470.814
Anden gæld	585.006	751.805
Periodeafgrænsningsposter	0	3.188
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.089.055</u></b>	<b><u>1.861.539</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>6.498.598</u></b>	<b><u>4.760.973</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>12.783.959</u></b>	<b><u>10.149.342</u></b>
<b>5 Eventualposter</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	276.630	184.790
	<u>276.630</u>	<u>184.790</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	10.000.000	9.900.000
Afkastsats i pct.	11,30	11,30
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 11,3%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	10,80	-0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.463.000	463.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	11,80	0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.576.000	-424.000
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.651.000</u>	<u>1.736.000</u>

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

## 5 Eventualposter

### Sambeskatning

Togi Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tags Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.333.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>10.000.000</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.219.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>10.000.000</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tom Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-194041947014

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-26 05:51:09Z

NEM ID 

## Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-03-26 08:05:27Z

NEM ID 

## Tom Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-194041947014

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-26 08:10:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HXSOW-3BB7G-A0HW6-EFSAW-KI828-OTDEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>