



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Togi Invest ApS**

**Ugledigevej 20**

**4720 Præstø**

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

## **Årsrapport for 2020**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2021

**Tom Andersen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**4****Ledelsesberetning**

Beretning

**5****Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis

**6**

Resultatopgørelse

**9**

Balance

**10**

Noter

**12**

**Selskabsoplysninger**

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

CVR-nr.: 30 57 78 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Direktion** Tom Andersen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 10. februar 2021

**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 2020 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 10. februar 2021

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. 770.033. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2020 og balancen pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.207.724</b>	<b>1.245.764</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-84.800	-9.589
Andre finansielle omkostninger	-98.434	-116.336
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.024.490</b>	<b>1.119.839</b>
2 Skat af årets resultat	-254.457	-259.017
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>770.033</b>	<b>860.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	770.033	860.822
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>770.033</b>	<b>860.822</b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
3 Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	601.849	0
Periodeafgrænsningsposter	20.130	38.173
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>621.979</u></b>	<b><u>38.173</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>414.104</u></b>	<b><u>1.020.200</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.036.083</u></b>	<b><u>1.058.373</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.036.083</u></b>	<b><u>11.058.373</u></b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.391.216	4.621.183
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>5.516.216</u></b>	<b><u>4.746.183</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.527.852	4.969.477
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>4.527.852</u></b>	<b><u>4.969.477</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	440.753	440.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.199	22.058
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	243.694
Anden gæld	527.063	636.895
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>992.015</u></b>	<b><u>1.342.713</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>5.519.867</u></b>	<b><u>6.312.190</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>11.036.083</u></b>	<b><u>11.058.373</u></b>
<b>5 Eventualposter</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	254.457	259.017
	<u>254.457</u>	<u>259.017</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	10.000.000
Afkastsats	11,3%	11,3%
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 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	10,8%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.463.000	463.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	11,8%	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>2.765.000</u>	<u>3.212.000</u>

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</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 administrationselskab 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>
Regnskabsmæssig 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>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>10.000.000</u>