



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Togi Invest ApS**

**Ugledigevej 20**

**4720 Præstø**

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

## **Årsrapport for 2023**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2024

Tom Andersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

**Selskabsoplysninger**

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

CVR-nr.: 30 57 78 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Direktion** Tom Andersen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Togi Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

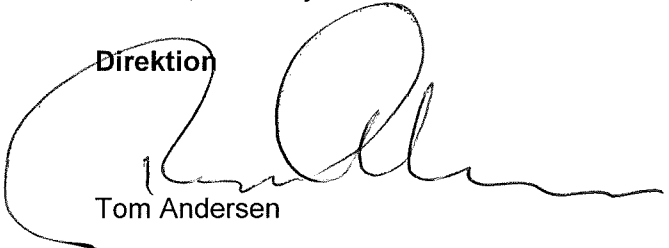
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 24. januar 2024

Direktion

Tom Andersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Togi Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Togi Invest ApS for 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. januar 2024

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



Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10798

## 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 omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## 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 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.242.396</b>	<b>1.334.461</b>
Andre finansielle indtægter	719	0
Andre finansielle omkostninger	-140.867	-80.346
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.102.248</b>	<b>1.254.115</b>
3 Skat af årets resultat	-251.607	-286.916
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>850.641</b>	<b>967.199</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.400.000	0
Overført resultat	-1.549.359	967.199
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>850.641</b>	<b>967.199</b>

Balance pr. 31. december

9

## AKTIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
4 Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.386.404	1.593.320
Periodeafgrænsningsposter	27.211	25.267
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.413.615</b>	<b>1.618.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.069</b>	<b>886.212</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.469.684</b>	<b>2.504.799</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.469.684</b>	<b>12.504.799</b>

Balance pr. 31. december

10

## PASSIVER

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.848.728	7.398.087
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.400.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.373.728</b>	<b>7.523.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.157.328	3.684.271
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>1.157.328</b>	<b>3.684.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter	284.780	408.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.456	21.150
Skyldigt sambeskatningsbidrag	251.607	286.916
Anden gæld	2.381.785	580.499
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.938.628</b>	<b>1.297.441</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>4.095.956</b>	<b>4.981.712</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.469.684</b>	<b>12.504.799</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er handel, håndværk og ejendomsbesiddelse og dermed beslægtede aktiviteter.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	251.607	286.916
	<u>251.607</u>	<u>286.916</u>

**4 Investeringsejendomme****Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	10.000.000	10.000.000
Afkastsats	12,8%	12,1%

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 12,8%. 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	12,3%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.404.488	404.488
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	13,3%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.625.785	-374.215

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>0</u>	<u>2.041.000</u>
Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.		

**6 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.

**7 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>