

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015/16

CVR-nr. 33 06 44 54

Ejendomsselskabet Togsverd ApS

Sydvestvej 110

2600 Glostrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2016.

Sven Togsverd
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Togsverd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 13. september 2016

Direktion

Sven Togsverd

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Togsverd ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Togsverd ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af 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 selskabets 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 13. september 2016

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Togsverd ApS Sydvestvej 110 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 33 06 44 54
	Stiftet: 30. juni 2010
	Hjemsted: Glostrup Kommune
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
	6. regnskabsår
Direktion	Sven Togsverd
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i at eje og administrere udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4,7 mio. kr. mod 8,5 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3,9 mio. kr. mod 5,1 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Togsverd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg samt administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år

Småaktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed 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 omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Togsverd ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	4.723.526	8.500.590
Driftsresultat	4.723.526	8.500.590
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	672.387	572.054
Andre finansielle indtægter	614.906	41.236
Øvrige finansielle omkostninger	-1.035.091	-2.470.878
Resultat før skat	4.975.728	6.643.002
2 Skat af årets resultat	-1.095.534	-1.567.783
Årets resultat	3.880.194	5.075.219
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.880.194	5.075.219
Disponeret i alt	3.880.194	5.075.219

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	170.149.216	170.149.216
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>170.149.216</u>	<u>170.149.216</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>170.149.216</u>	<u>170.149.216</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.383	24.661
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.101.570	18.188.449
	Andre tilgodehavender	327.596	382.077
	Tilgodehavender i alt	<u>22.433.549</u>	<u>18.595.187</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.433.549</u>	<u>18.595.187</u>
	Aktiver i alt	<u>192.582.765</u>	<u>188.744.403</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	80.427.427	76.547.233
Egenkapital i alt	81.427.427	77.547.233
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	17.678.105	16.641.836
Hensatte forpligtelser i alt	17.678.105	16.641.836
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	70.644.579	71.974.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.644.579	71.974.676
8 Kortfristet del af langfristet gæld	710.500	704.484
Gæld til pengeinstitutter	13.767.471	13.292.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.228	0
Anden gæld	8.258.697	8.501.780
Periodeafgrænsningsposter	84.758	81.463
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.832.654	22.580.658
Gældsforpligtelser i alt	93.477.233	94.555.334
Passiver i alt	192.582.765	188.744.403
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, tilknyttet virksomhed	672.387	572.054
	<u>672.387</u>	<u>572.054</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.265	368.118
Årets regulering af udskudt skat	1.036.269	1.199.665
	<u>1.095.534</u>	<u>1.567.783</u>
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2015	48.825	48.825
Afgang i årets løb	-48.825	0
Kostpris 30. april 2016	<u>0</u>	<u>48.825</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	-48.825	-48.825
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	48.825	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2016	<u>0</u>	<u>-48.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2015	170.149.216	170.149.216
Kostpris 30. april 2016	170.149.216	170.149.216
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	170.149.216	170.149.216

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,00 %.

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	76.547.233	71.472.014
Årets overførte overskud eller underskud	3.880.194	5.075.219
	80.427.427	76.547.233

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2015	16.641.836	15.442.171
Udskudt skat af årets resultat	<u>1.036.269</u>	<u>1.199.665</u>
	<u>17.678.105</u>	<u>16.641.836</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	18.436.876	17.400.607
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-758.771</u>	<u>-758.771</u>
	<u>17.678.105</u>	<u>16.641.836</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>710.500</u>	<u>67.800.000</u>	<u>71.355.079</u>	<u>72.679.160</u>
	<u>710.500</u>	<u>67.800.000</u>	<u>71.355.079</u>	<u>72.679.160</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, som er omfattet heraf, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 165 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 38 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i de investeringsejendomme, som er omfattet af ejerpantebrevene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 146 mio. kr..

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dansk AvisTryk Holding A/S, CVR-nr. 35 80 58 77 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.