



TOGT Ejendomsudvikling A/S

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 34734313

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.02.2024

Mogens Tveskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT Ejendomsudvikling A/S
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 34734313
Stiftelsesdato: 13.11.2012
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Morten Sølund Olsen, formand
Mogens Tveskov
Louise Tveskov

Direktion

Mogens Tveskov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for TOGT Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.02.2024

Direktion

Mogens Tveskov
direktør

Bestyrelse

Morten Sølund Olsen
formand

Mogens Tveskov

Louise Tveskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TOGT Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TOGT Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggevirksomhed, projektudvikling, handel med og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed samt at eje selskaber med lignende aktivitet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Tilknyttet virksomhed, TBT Tower ApS, er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Ledelsen i TBT Tower ApS afviser kravet. Der henvises til note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(533.374)	10.895
Personaleomkostninger	1	(1.080.503)	(1.861.405)
Af- og nedskrivninger		0	(5.559)
Driftsresultat		(1.613.877)	(1.856.069)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.541.221	4.667.372
Andre finansielle indtægter	2	8.709.184	4.917.363
Andre finansielle omkostninger	3	(10.624.953)	(6.070.501)
Resultat før skat		2.011.575	1.658.165
Skat af årets resultat		8.037	260.023
Årets resultat		2.019.612	1.918.188
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.019.612	1.918.188
Resultatdisponering		2.019.612	1.918.188

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	4	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		83.440.522	73.607.286
Finansielle aktiver	5	83.440.522	73.607.286
Anlægsaktiver		83.440.522	73.607.286
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		175.665.370	174.967.316
Udskudt skat		706.925	706.766
Andre tilgodehavender		96.564	0
Periodeafgrænsningsposter		28.008	52.566
Tilgodehavender		176.496.867	175.726.648
Likvide beholdninger		239.611	75.557
Omsætningsaktiver		176.736.478	175.802.205
Aktiver		260.177.000	249.409.491

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.574.912	7.241.676
Overført overskud eller underskud		(9.985.737)	(3.672.113)
Egenkapital		6.089.175	4.069.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.644	182.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.391.037	220.494.636
Anden gæld		24.560.144	24.662.612
Kortfristede gældsforpligtelser		254.087.825	245.339.928
Gældsforpligtelser		254.087.825	245.339.928
Passiver		260.177.000	249.409.491
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	7.241.676	(3.672.113)	4.069.563
Overført til reserver	0	8.333.236	(8.333.236)	0
Årets resultat	0	0	2.019.612	2.019.612
Egenkapital ultimo	500.000	15.574.912	(9.985.737)	6.089.175

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	917.546	1.583.737
Pensioner	151.516	264.871
Andre omkostninger til social sikring	15.441	21.197
Andre personaleomkostninger	(4.000)	(8.400)
	1.080.503	1.861.405
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.709.184	4.916.114
Øvrige finansielle indtægter	0	1.249
	8.709.184	4.917.363

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.689.119	5.245.652
Renteomkostninger i øvrigt	935.834	824.849
	10.624.953	6.070.501

4 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	938.089	1.908.973
Kostpris ultimo	938.089	1.908.973
Af- og nedskrivninger primo	(938.089)	(1.908.973)
Af- og nedskrivninger ultimo	(938.089)	(1.908.973)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	66.365.610
Tilgange	1.500.000
Kostpris ultimo	67.865.610
Opskrivninger primo	7.241.676
Andel af årets resultat	5.545.951
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.787.285
Opskrivninger ultimo	15.574.912
Regnskabsmæssig værdi ultimo	83.440.522

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
TBT Tower ApS	Odense	ApS	100
Avlsgårdsvænget ApS	Odense	ApS	100
Ydermolen ApS	Odense	ApS	100
Vestre Stationsvej 21-23 ApS	Odense	ApS	100
Vindegade 75 ApS	Odense	ApS	100
Grønlandsgade 16-18 ApS	Odense	ApS	100
Islandsgade 12 ApS	Odense	ApS	100

6 Eventualforpligtelser

Tilknyttet virksomhed, TBT Tower ApS, er indklaget i en voldgiftssag for påstået meromkostninger ved byggeri for i alt 118.577 t.kr. inkl. moms.

Ledelsen i TBT Tower ApS anser de over for selskabet rejste krav om meromkostninger for både ubegrundede og udokumenterede, subsidiært at de påståede meromkostninger enten er forsikringsdækkede og/eller skyldes underrådgivere, hvorfor disse er inddraget i samme sag.

Herudover er der rejst modkrav mod leverandør for forsinkelser og mangler for i alt 27.411 t.kr. inkl. moms.

Det er på baggrund af vurderinger fra juridiske rådgivere TBT Tower ApS' ledelses vurdering, at voldgiftssagens udfald ikke vil påføre selskabet tab eller omkostninger.

Kapitalandele i TBT Tower ApS udgør (27.570) t.kr. og tilgodehavende hos TBT Tower ApS udgør 114.944 t.kr. pr. 31.12.2023.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomheden TBT Tower ApS' engagement med pengeinstitut er ligeledes pantsat anparter i dattervirksomheden TBT Tower ApS til en bogført værdi pr. statusdagen på (27.570) t.kr.

Selskabet har stillet selvskylderkaution for datterselskabs mellemværende med pengeinstitut. Herudover har banken i datterselskabet stillet en byggeherregaranti på 33,5 mio. kr., som TOGT Ejendomsudvikling A/S ligeledes hæfter for.

Til sikkerhed for dattervirksomheden Avlsgårdsvænget ApS' engagement med pengeinstitut er ligeledes pantsat anparter i dattervirksomheden Avlsgårdsvænget ApS til en bogført værdi pr. statusdagen på i alt 24.849 t.kr. Endvidere er der afgivet selvskyldnerkaution for 69.475 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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