



TOGT A/S

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 41464097

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.02.2022

Mogens Tveskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TOGT A/S

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr.: 41464097

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Morten Sølund Olsen, formand

Mogens Tveskov

Louise Tveskov

Direktion

Mogens Tveskov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for TOGT A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2022

Direktion

Mogens Tveskov

direktør

Bestyrelse

Morten Sølund Olsen

formand

Mogens Tveskov

Louise Tveskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TOGT A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TOGT A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Tilknyttet virksomhed, TBT Tower ApS er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Ledelsen i TBT Tower ApS afviser kravet. Der henvises til koncernens note 20.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	26.872	17.526
Driftsresultat	46.555	51.263
Resultat af finansielle poster	(13.745)	(6.925)
Årets resultat	32.011	38.908
Balancesum	458.286	1.196.824
Investeringer i materielle aktiver	10.279	1.087.937
Egenkapital	292.439	237.651
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(198.376)	45.097
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	948.816	(219.094)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(582.278)	122.562
Nøgletal		
Egenkapitalforrentning (%)	12,08	
Soliditetsgrad (%)	63,81	19,86

Ovenstående hovedtal for 2020 vedr. perioden 25.06.2020-31.12.2020.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens primære aktivitet består af investering i fast ejendom, byggevirksomhed og projektudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens bruttofortjeneste udgør 26,9 mio. kr., mod 17,5 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32 mio. kr., mod 38,9 mio. kr., sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen har i regnskabsåret afviklet sin udlejningsportefølje. Dette har reduceret den samlede balance, som er 738 mio. kr. lavere end sidste år. Salget har påvirket koncernens likvider særdeles positivt.

Koncernen har som følge af salget strategisk besluttet at overgå fra at besidde grunde og bygninger med henblik på vedvarende eje, til også at besidde grunde og bygninger med henblik på videresalg. Selskabets grunde og bygninger overgår derfor fremadrettet fra investeringsejendomme til varebeholdninger.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabet har realiseret sidste års forventning om et positivt resultat før dagsværdiregulering.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme

Koncernens tilbageværende investeringsejendommers værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00%.

Der henvises til koncernregnskabs note 5 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Øvrige forhold

Tilknyttet virksomhed, TBT Tower ApS, er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Ledelsen i TBT Tower ApS afviser kravet. Der henvises til note 20.

Forventet udvikling

Koncernen forventer at forsætte den positive udvikling i 2022 med et positivt resultat til følge før dagsværdireguleringer.

Miljømæssige forhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder på at reducere miljøpåvirkningen fra selskabets drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		26.872.383	17.525.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		25.269.115	38.121.969
Personaleomkostninger	3	(5.434.572)	(4.327.421)
Af- og nedskrivninger		(152.233)	(57.171)
Driftsresultat		46.554.693	51.263.019
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.731.166	2.049.918
Andre finansielle indtægter		689.624	180.143
Andre finansielle omkostninger		(14.434.869)	(7.105.288)
Resultat før skat		35.540.614	46.387.792
Skat af årets resultat		(3.529.565)	(7.479.651)
Årets resultat	4	32.011.049	38.908.141

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		5.683.814	0
Investeringsjendomme		88.368.893	1.102.331.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.540	73.566
Indretning af lejede lokaler		5.559	62.180
Materielle aktiver under udførelse		0	21.418.029
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	400.000
Materielle aktiver	5	94.099.806	1.124.285.427
Kapitalandele i associerede virksomheder		23.356.515	21.116.599
Finansielle aktiver	6	23.356.515	21.116.599
Anlægsaktiver		117.456.321	1.145.402.026
Varer under fremstilling		116.842.108	0
Fremstillede varer og handelsvarer		7.415.217	34.763.659
Forudbetalinger for varer		19.517.697	0
Varebeholdninger	7	143.775.022	34.763.659
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.406	20.625
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		155.835	0
Andre tilgodehavender		5.149.542	5.702.455
Periodeafgrænsningsposter	8	188.863	444.303
Tilgodehavender		5.527.646	6.167.383
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.128.145	0
Værdipapirer og kapitalandele		39.128.145	0
Likvide beholdninger	9	152.399.317	10.491.043
Omsætningsaktiver		340.830.130	51.422.085
Aktiver		458.286.451	1.196.824.111

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	10	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	2.377.475
Overført overskud eller underskud		287.939.122	234.773.141
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		292.439.122	237.650.616
Udskudt skat	11	2.828.650	90.084.456
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	12	783.998	979.535
Hensatte forpligtelser		3.612.648	91.063.991
Ansvarlig lånekapital	13	541.429	536.069
Gæld til realkreditinstitutter		21.854.741	591.873.726
Anden gæld		26.312.971	26.411.352
Langfristede gældsforpligtelser	14	48.709.141	618.821.147
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	1.009.229	13.267.886
Bankgæld		35.671.586	61.926.585
Deposita		1.144.636	155.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.800.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.491.665	1.180.885
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.871.650	11.195.978
Skyldig skat		1.295.670	0
Anden gæld	15	49.871.104	161.548.023
Periodeafgrænsningsposter	16	1.370.000	13.750
Kortfristede gældsforpligtelser		113.525.540	249.288.357
Gældsforpligtelser		162.234.681	868.109.504
Passiver		458.286.451	1.196.824.111
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Transaktioner med nærtstående parter	22		
Koncernforhold	23		

Dattervirksomheder

24

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.377.475	234.773.141	0	237.650.616
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(26.027.640)	26.027.640	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	30.320.725	0	0	30.320.725
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(872.708)	0	(872.708)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(6.670.560)	0	0	(6.670.560)
Årets resultat	0	0	28.011.049	4.000.000	32.011.049
Egenkapital ultimo	500.000	0	287.939.122	4.000.000	292.439.122

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		46.554.693	51.263.019
Af- og nedskrivninger		152.233	(174.805)
Regulering af investeringsejendomme		(25.269.115)	(38.121.969)
Ændringer i arbejdskapital	17	(206.818.076)	39.055.857
Pengestrømme vedrørende primær drift		(185.380.265)	52.022.102
Modtagne finansielle indtægter		689.624	180.143
Betalte finansielle omkostninger		(14.434.869)	(7.105.288)
Refunderet/(betalt) skat		750.000	0
Pengestrømme vedrørende drift		(198.375.510)	45.096.957
Køb mv. af materielle aktiver		(10.279.158)	(8.234.336)
Salg af materielle aktiver		996.588.509	285.000
Køb af finansielle aktiver		(38.476.931)	0
Udlån		(576.995)	0
Nettoinvestering ved virksomhedsopkøb jf. note 18		0	(211.145.106)
Køb af udskudt skat		1.561.000	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		948.816.425	(219.094.442)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		750.440.915	(173.997.485)
Optagelse af lån		2.544.000	207.742.490
Afdrag på lån mv.		(584.821.642)	(23.449.391)
Stiftelse af selskab		0	500.000
Overtagelse af bankgæld ved virksomhedsopkøb		0	(62.231.156)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(582.277.642)	122.561.943
Ændring i likvider		168.163.273	(51.435.542)
Likvider primo		(51.435.542)	0
Likvider ultimo		116.727.731	(51.435.542)

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	152.399.317	10.491.043
Kortfristet gæld til banker	(35.671.586)	(61.926.585)
Likvider ultimo	116.727.731	(51.435.542)

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme

Koncernen ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00%.

Der henvises til koncernregnskabet note 5 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Øvrige forhold

Tilknyttet virksomhed, TBT Tower ApS, er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Ledelsen i TBT Tower ApS afviser kravet. Der henvises til note 20.

3 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	4.376.720	3.951.319
Pensioner	454.263	336.426
Andre omkostninger til social sikring	40.892	23.431
Andre personaleomkostninger	562.697	16.245
	5.434.572	4.327.421
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021	2020
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.399.415	1.324.948
	3.399.415	1.324.948

4 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overført resultat	28.011.049	38.908.141
	32.011.049	38.908.141

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	1.064.209.683	2.093.677	1.908.973	21.418.029
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	(955.286.977)	0	0	0
Tilgange	5.770.400	9.297.536	62.000	0	0
Afgange	0	(30.770.971)	(1.155.588)	0	(21.418.029)
Kostpris ultimo	5.770.400	87.449.271	1.000.089	1.908.973	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(2.020.111)	(1.846.793)	0
Årets afskrivninger	(86.586)	0	(43.569)	(56.621)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	1.105.131	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(86.586)	0	(958.549)	(1.903.414)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	38.121.969	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	25.269.115	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(62.471.462)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	919.622	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.683.814	88.368.893	41.540	5.559	0

	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	400.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0
Tilgange	19.117.697
Afgange	(19.517.697)
Kostpris ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme 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.

Investeringsejendommene består af to ejendomme på i alt 3.228 m², der udlejes til erhverv og privat og er beliggende i Odense og 12 parkeringspladser. Erhvervsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 5,00%. Boligejendommen og parkeringspladserne er ikke egnet til en afkastbaseret model, men optages til vurderet dagsværdi der svare til kostpris idet disse er erhvervet ultimo året. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til en værdi på 25.048 kr./m².

Følsomhedsanalyse:

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	21.081.532
Kostpris ultimo	21.081.532
Overførsler	2.274.983
Opskrivninger ultimo	2.274.983
Nedskrivninger primo	35.067
Overførsler	(2.274.983)
Andel af årets resultat	1.731.166
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	576.995
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(1.068.245)
Andre reguleringer	1.000.000
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.356.515

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Pro Cycling DK ApS	Odense	33,3
Rantzausgade 56 ApS	Odense	40,3

7 Varebeholdninger

	2021 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	614.673

8 Periodeafgrænsningsposter

Der er tale om almindelige periodeforskydninger af forsikringer, abonnementer mv. Ingen særlige forhold gør sig gældende i regnskabsposten.

9 Likvide beholdninger

I posten indgår der sikrings- og deponeringskonti for i alt 28.322 t.kr., hvoraf de 22.522 t.kr. ligger til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank.

10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
A-aktier	500.000	1	500.000	500.000
	500.000		500.000	500.000

11 Udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	90.084.456	0
Indregnet i resultatopgørelsen	2.233.895	13.127.273
Indregnet direkte på egenkapitalen	6.670.560	670.570
Tilgang ved virksomhedskøb	1.561.000	81.343.436
Afgang ved virksomhedssalg	(101.370.024)	0
Andre reguleringer	3.648.763	(5.056.823)
Ultimo	2.828.650	90.084.456

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og andre forpligtelser.

12 Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelse vedrørende associerede virksomheder udgør koncernens forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

13 Ansvarlig lånekapital

Lånet forrentes med 1% p.a. og renten tilskrives årligt. Det ansvarlige lån tilbagebetales, når Hey Cycle ApS' likviditetsmæssige forhold tilsiger det.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	541.429	541.429
Gæld til realkreditinstitutter	1.009.229	13.267.886	21.854.741	14.820.703
Anden gæld	0	0	26.312.971	26.312.971
	1.009.229	13.267.886	48.709.141	41.675.103

15 Anden gæld (kortfristet)

	2021	2020
	kr.	kr.
Afledte finansielle instrumenter	0	107.273.338
Anden gæld i øvrigt	49.871.104	54.274.685
	49.871.104	161.548.023

16 Periodeafgrænsningsposter

Der er tale om indbetaling af leje og tilskud, der er indgået senest på balancedagen, men som vedrører efterfølgende år.

17 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	(109.011.363)	14.605.579
Ændring i tilgodehavender	639.737	(7.482.986)
Ændring i leverandørgæld mv.	(98.446.450)	31.933.264
	(206.818.076)	39.055.857

18 Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Nettoinvestering ved virksomhedsopkøb:

	2020 DKK
Investeringsejendomme	(1.056.539.059)
Driftsmidler og inventar:	(355.417)
Anlægsaktiver under udførelse:	(21.144.840)
Kapitalandele i associerede virksomheder:	(15.828.916)
Varebeholdninger:	(49.369.238)
Tilgodehavender:	(7.294.117)
Langfristede gældsforpligtelser:	629.127.072
Bankgæld:	62.231.155
Skatteforpligtelser	84.753.790
Anden gæld:	163.274.464
Total	(211.145.106)

19 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer og kapitalandele kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	39.128.145	88.368.893
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	651.214	919.622

20 Eventualforpligtelser

Et selskab i koncernen er af leverandør indklaget i en voldgiftssag for påstået meromkostninger ved byggeri for i alt 118.577 t.kr. inkl. moms.

Ledelsen anser de over for selskabet rejste krav om meromkostninger for både ubegrundede og udokumenteret, subsidiært at de påstået 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 ledelsens vurdering, at voldgiftssagens udfald ikke vil påføre selskabet tab eller omkostninger.

Støtteerklæring

Koncernen har givet tilsagn om at tilføre likviditet til enkelte associerede virksomheder, såfremt det mod forventning bliver nødvendigt for, at de pågældende associerede virksomheder kan fortsætte driften.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.864 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme og varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 45.879 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., er der givet pant via tinglyst ejerpantebreve på i alt 38.000 t.kr. i investeringsejendomme samt varebeholdningen, som pr. 31.12.2021 udgør i alt 88.719 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., og byggeherregaranti på 33,5 mio. kr., er der givet pant i selskabets værdipapirer som pr. 31.12.2021 udgør 39.128 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 8.137 t.kr., er der givet pant via tinglyst ejerpantebrev på i alt 12.300 t.kr. i investeringsejendomme, varebeholdninger og grunde og bygninger, som pr. 31.12.2021 udgør i alt 31.058 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 27.535 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev med nom. 46.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 64.553 t.kr.

22 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

23 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
TOGT A/S, Odense, CVR nr. 41464097

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
TOGT A/S, Odense, CVR nr. 41464097

24 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
TOGT Ejendomsudvikling A/S	Odense	A/S	100
Vestre Stationsvej 21-23 ApS	Odense	ApS	100
Ridehusgade Byg ApS under frivillig likvidation	Odense	ApS	100
TS ApS	Odense	ApS	100
Avlsgårdsvænget ApS	Odense	ApS	100
Grønlandsgade 16-18 ApS	Odense	ApS	100
TBT Tower ApS	Odense	ApS	100
Vindegade 75 ApS	Odense	ApS	100
Islandsgade 12 ApS	Odense	ApS	100
TOGT Invest ApS	Odense	ApS	100
Hey Cycle ApS	Odense	ApS	100
TOGT Erhverv ApS	Odense	ApS	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(2.168.728)	(664.251)
Personaleomkostninger	2	(5.527.027)	(1.832.921)
Af- og nedskrivninger	3	(20.460)	0
Driftsresultat		(7.716.215)	(2.497.172)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.520.109	41.121.264
Andre finansielle indtægter	4	3.921.246	1.200.225
Andre finansielle omkostninger	5	(3.079.890)	(1.520.646)
Resultat før skat		29.645.250	38.303.671
Skat af årets resultat		2.365.799	604.470
Årets resultat	6	32.011.049	38.908.141

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.540	0
Materielle aktiver	7	41.540	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.721.111	257.145.172
Finansielle aktiver	8	11.721.111	257.145.172
Anlægsaktiver		11.762.651	257.145.172
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		145.224.509	101.957.431
Udskudt skat	9	85.963	0
Andre tilgodehavender		300.000	226.208
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	604.470
Periodeafgrænsningsposter	10	145.091	251.851
Tilgodehavender		145.755.563	103.039.960
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.128.145	0
Værdipapirer og kapitalandele		39.128.145	0
Likvide beholdninger		123.612.559	0
Omsætningsaktiver		308.496.267	103.039.960
Aktiver		320.258.918	360.185.132

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	43.498.739
Overført overskud eller underskud		287.939.122	193.651.877
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		292.439.122	237.650.616
Anden gæld		108.350	17.253
Langfristede gældsforpligtelser	11	108.350	17.253
Bankgæld		0	220.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.421.146	215.483
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.569.778	110.239.110
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.871.650	11.195.978
Skyldig skat		1.295.670	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.543.526	0
Anden gæld		3.009.676	645.803
Kortfristede gældsforpligtelser		27.711.446	122.517.263
Gældsforpligtelser		27.819.796	122.534.516
Passiver		320.258.918	360.185.132
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	43.498.739	193.651.877	0	237.650.616
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(67.148.904)	67.148.904	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	30.320.725	(872.708)	0	29.448.017
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(6.670.560)	0	0	(6.670.560)
Årets resultat	0	0	28.011.049	4.000.000	32.011.049
Egenkapital ultimo	500.000	0	287.939.122	4.000.000	292.439.122

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	4.636.524	1.606.748
Pensioner	299.543	108.987
Andre omkostninger til social sikring	27.241	8.512
Andre personaleomkostninger	563.719	108.674
	5.527.027	1.832.921
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	2

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021	2020
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.399.415	1.324.948
	3.399.415	1.324.948

3 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	20.460	0
	20.460	0

4 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.270.032	1.200.225
Dagsværdireguleringer	651.214	0
	3.921.246	1.200.225

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.756.879	1.356.464
Renteomkostninger i øvrigt	5.954	573
Øvrige finansielle omkostninger	317.057	163.609
	3.079.890	1.520.646

6 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overført resultat	28.011.049	38.908.141
	32.011.049	38.908.141

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Tilgange	62.000
Kostpris ultimo	62.000
Årets afskrivninger	(20.460)
Af- og nedskrivninger ultimo	(20.460)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.540

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	207.341.491
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(205.925.310)
Kostpris ultimo	1.416.181
Opskrivninger primo	49.803.681
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	77.235.366
Andel af årets resultat	12.594.909
Udbytte	(135.000.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.543.682
Andre reguleringer	(872.708)
Opskrivninger ultimo	10.304.930
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.721.111

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Udskudt skat

	2021
	kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	85.963
Udskudt skat i alt	85.963

	2021
	kr.
Bevægelser i året	
Indregnet i resultatopgørelsen	2.365.799
Anvendt underskud	(2.228.112)
Andre reguleringer	(51.724)
Ultimo	85.963

Det fremførbare underskud forventes anvendt i koncernens sambeskatning.

10 Periodeafgrænsningsposter

Der er tale om almindelige periodeforskydninger af forsikringer, abonnementer mv. Ingen særlige forhold gør sig gældende i regnskabsposten.

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Anden gæld	108.350	108.350
	108.350	108.350

12 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	39.128.145
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	651.214

13 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	263.918	432.941
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	102.328	100.776

14 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Støtteerklæring

Selskabet har givet tilsagn om at tilføre likviditet til enkelte associerede/tilknyttede virksomheder, såfremt det mod forventning bliver nødvendigt for, at de associerede/tilknyttede virksomheder kan fortsætte driften.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabs mellemværende med pengeinstitut, som udgør en gældsforpligtelse på 0 t.kr. kr. pr. 31.12.2021. Herudover har banken stillet en byggeherregaranti på 33,5 mio. kr., som selskabet ligeledes hæfter for. Som følge af denne kaution er der afgivet pant i selskabets værdipapirer som pr. 31.12.2021 udgør 39.128 t.kr.

16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernen har som følge af salget strategisk besluttet at overgå fra at besidde grunde og bygninger med henblik på vedvarende eje, til også at besidde grunde og bygninger med henblik på videresalg. Selskabets grunde og bygninger overgår derfor fremadrettet fra investeringsejendomme til varebeholdninger.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er derudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Årsrapporten omfatter 12 måneder, sidste års tal i resultatopgørelsen for koncernregnskabet og moderselskabet omfatter en periode på 6 måneder.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af handelsomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.