TOGT Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 05 95 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2014.

Mogens Tveskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for TOGT Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. marts 2014

Direktion

Mogens Tveskov

Bestyrelse

Louise Tveskov
formand

Mogens Tveskov

Torben Tveskov

Grete Tveskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i TOGT Ejendomme A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TOGT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 28. marts 2014

Census
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TOGT Ejendomme A/S Vestre Stationsvej 15, 2. 5000 Odense C	
	CVR-nr.:	26 05 95 18
	Stiftet:	25. maj 2001
	Hjemsted:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Bestyrelse	Louise Tveskov, formand Mogens Tveskov Torben Tveskov Grete Tveskov	
Direktion	Mogens Tveskov	
Revision	Census, statsautoriseret revisionsaktieselskab	
Bankforbindelser	Danske Bank Albani Torv 2 og 3, 2. sal 5100 Odense C	
Dattervirksomhed	TE Odense ApS, Odense	

Ledelsesberetning

Koncernens hovedaktivitet

Koncernens og Togt Ejendomme A/S's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt administration heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 6 for uddybning heraf.

Koncernens ejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,17 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 0,7 mio. kr. mod 1,8 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 30,7 mio. kr. mod -1,4 mio. kr. sidste år. Årets resultat er påvirket positivt som følge af nedsættelse af selskabsskatteprocenten fra 25 % til 22 % i 2016, hvorved udskudt skat er afsat med 22 % mod tidligere 25 %. 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 TOGT Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

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 finansiel 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden TOGT Ejendomme A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori TOGT Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Minoritetsinteresser
I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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

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

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 TOGT Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Koncern 2013	Koncern 2012	Moderselskab 2013	Moderselskab 2012
	Bruttofortjeneste	**27.458.348**	**26.972.920**	**676.054**	**1.816.238**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	8.595.651	10.059.757	0	0
	Værdiregulering af prioritetsgæld	2.518.851	633.191	0	0
	Kursregulering af finansielle kontrakter	12.551.103	-14.496.266	0	0
3	Afskrivninger af anlægsaktiver	-739.526	-4.654.822	-739.526	-506.943
2	Personaleomkostninger	-5.472.215	-5.471.800	-5.457.584	-5.450.499
	Andre driftsomkostninger	-586.727	-36.111	-3.625	-36.111
	Resultat før finansielle poster	**44.325.485**	**13.006.869**	**-5.524.681**	**-4.177.315**
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	1.265.762	0	35.452.931	2.001.979
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	1.425.662	204.507	0	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.654.512	739.810	3.633.626	2.452.794
	Andre finansielle indtægter	476.428	533.419	152.757	264.234
4	Andre finansielle omkostninger	-17.943.237	-14.746.075	-4.091.370	-3.090.046
	Resultat før skat	**31.204.612**	**-261.470**	**29.623.263**	**-2.548.354**
5	Skat af årets resultat	-373.441	-1.080.164	1.057.047	1.099.899
	Årets resultat	**30.831.171**	**-1.341.634**	**30.680.310**	**-1.448.455**
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-150.861	-106.821	0	0
	Koncernens andel af årets resultat	**30.680.310**	**-1.448.455**	**30.680.310**	**-1.448.455**

Forslag til resultatdisponering:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	35.452.931	2.001.979
Disponeret fra overført resultat	-4.772.621	-3.450.434
Disponeret i alt	**30.680.310**	**-1.448.455**

Balance 31. december

Aktiver

Note		Koncern 2013	Koncern 2012	Moderselskab 2013	Moderselskab 2012
	Anlægsaktiver				
6	Investeringsejendomme	603.590.501	583.275.342	0	0
7	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	34.444.955	4.192.863	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	956.287	1.306.409	956.287	1.306.409
	Materielle anlægsaktiver i alt	638.991.743	588.774.614	956.287	1.306.409
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	132.975.230	97.522.299
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.165.626	10.072.404	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.443.041	13.396.055	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	24.608.667	23.468.459	132.975.230	97.522.299
	Anlægsaktiver i alt	**663.600.410**	**612.243.073**	**133.931.517**	**98.828.708**
	Omsætningsaktiver				
	Huslejerestancer	692.839	1.144.386	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.796.516	16.615.582	73.120.323	51.353.698
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	897.932	774.765	897.932	774.765
	Udskudte skatteaktiver	0	0	2.789.602	1.825.123
	Andre tilgodehavender	1.503.174	12.301.607	109.087	11.535.409
	Periodeafgrænsningsposter	470.514	242.535	60.932	45.989
	Tilgodehavender i alt	40.360.975	31.078.875	76.977.876	65.534.984
	Likvide beholdninger	2.969.205	3.492.155	1.570.375	0
	Omsætningsaktiver i alt	**43.330.180**	**34.571.030**	**78.548.251**	**65.534.984**
	Aktiver i alt	**706.930.590**	**646.814.103**	**212.479.768**	**164.363.692**

Balance 31. december

Passiver

Note		Koncern 2013	Koncern 2012	Moderselskab 2013	Moderselskab 2012
	Egenkapital				
11	Aktiekapital	1.262.000	1.262.000	1.262.000	1.262.000
12	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.856.119	9.737.896	129.366.229	93.913.298
13	Overført resultat	112.063.706	82.501.618	-6.446.404	-1.673.784
	Egenkapital i alt	**124.181.825**	**93.501.514**	**124.181.825**	**93.501.514**
	Minoritetsinteresser	**337.719**	**186.858**	**0**	**0**
	Hensatte forpligtelser				
	Hensættelser til udskudt skat	54.288.223	33.878.162	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	0	102.557	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**54.288.223**	**33.980.719**	**0**	**0**
	Gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	426.551.169	451.462.068	0	0
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	20.826.780	22.109.792	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	447.377.949	473.571.860	0	0

Balance 31. december

Passiver

Note		Koncern 2013	Koncern 2012	Moderselskab 2013	Moderselskab 2012
	Gældsforpligtelser (fortsat)				
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.072.821	2.039.742	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	49.840.866	17.747.621	19.266.363	15.042.640
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.372.695	1.276.816	4.372.695	1.276.816
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	53.421.091	40.640.129
	Gæld til associerede virksomheder	0	2.516.921	64.000	2.516.921
	Anden gæld	23.458.492	21.992.052	11.173.794	11.385.672
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.744.874	45.573.152	88.297.943	70.862.178
	Gældsforpligtelser i alt	**528.122.823**	**519.145.012**	**88.297.943**	**70.862.178**
	Passiver i alt	**706.930.590**	**646.814.103**	**212.479.768**	**164.363.692**

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Eventualposter

16 Nærtstående parter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkast henvises til note 6.

Koncernens investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	4.431.988	4.624.080	4.425.081	4.602.829
Pensioner	503.992	459.710	503.992	459.710
Andre omkostninger til social sikring	44.973	41.886	40.999	41.886
Personaleomkostninger i øvrigt	491.262	346.124	487.512	346.074
	5.472.215	**5.471.800**	**5.457.584**	**5.450.499**
3. Afskrivninger af anlægsaktiver				
Afskrivning på koncerngoodwill	0	4.147.879	0	0
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	739.526	506.943	739.526	506.943
	739.526	**4.654.822**	**739.526**	**506.943**
4. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.581.903	1.767.033
Andre renteomkostninger	17.943.237	14.746.075	1.509.467	1.323.013
	17.943.237	**14.746.075**	**4.091.370**	**3.090.046**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
5.	**Skat af årets resultat**				
	Årets regulering af udskudt skat	373.441	1.080.164	-1.057.047	-1.099.899
		373.441	**1.080.164**	**-1.057.047**	**-1.099.899**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
6.	**Investeringsejendomme**				
	Kostpris 1. januar 2013	366.917.908	336.461.376	0	0
	Tilgang i årets løb	2.335.610	30.456.532	0	0
	Afgang i årets løb	-6.509.871	0	0	0
	Kostpris 31. december 2013	**362.743.647**	**366.917.908**	**0**	**0**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	216.357.434	206.297.677	0	0
	Regulering til primo	20.300.000	0	0	0
	Årets regulering til dagsværdi	11.044.788	10.059.757	0	0
	Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-2.449.137	0	0	0
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.406.231	0	0	0
	Regulering til dagsværdi 31. december 2013	**240.846.854**	**216.357.434**	**0**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**603.590.501**	**583.275.342**	**0**	**0**

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.

Noter

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,17 %:

Afkast%	**Værdi af ejendomsporteføljekr.**	**Regnskabsmæssig værdikr.**	**Reguleringkr.**
5,75	543.317.661	603.590.501	-60.272.840
5,25	594.073.093	603.590.501	-9.517.408
5,17	603.590.501	603.590.501	0
4,50	691.354.337	603.590.501	87.763.836
4,00	776.475.426	603.590.501	172.884.925

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
7.	**Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**				
	Kostpris 1. januar 2013	4.192.863	3.092.500	0	0
	Tilgang i årets løb	30.252.092	1.100.363	0	0
	Kostpris 31. december 2013	**34.444.955**	**4.192.863**	**0**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**34.444.955**	**4.192.863**	**0**	**0**
	Renteomkostninger indgår i kostprisen med	365.770	0	0	0

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
8.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**				
	Kostpris 1. januar 2013	2.006.048	1.272.547	2.006.048	1.272.547
	Tilgang i årets løb	394.069	929.501	394.069	929.501
	Afgang i årets løb	-55.944	-196.000	-55.944	-196.000
	Kostpris 31. december 2013	**2.344.173**	**2.006.048**	**2.344.173**	**2.006.048**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-699.639	-252.585	-699.639	-252.585
	Årets af-/nedskrivninger	-739.526	-506.943	-739.526	-506.943
	Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	51.279	59.889	51.279	59.889
	Af- og nedskrivninger 31. december 2013	**-1.387.886**	**-699.639**	**-1.387.886**	**-699.639**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**956.287**	**1.306.409**	**956.287**	**1.306.409**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
9.	**Kapitalandele i dattervirksomheder**				
	Kostpris 1. januar 2013	0	0	3.609.001	3.609.001
	Kostpris 31. december 2013	**0**	**0**	**3.609.001**	**3.609.001**
	Opskrivninger 1. januar 2013	0	0	93.913.298	91.911.319
	Årets resultat	0	0	35.452.931	2.001.979
	Opskrivninger 31. december 2013	**0**	**0**	**129.366.229**	**93.913.298**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**0**	**0**	**132.975.230**	**97.522.299**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	**Egenkapital**	**Årets resultat**	**Regnskabsmæssig værdi hos TOGT Ejendomme A/S**
TE Odense ApS	100 %	132.975.230	35.452.931	132.975.230
		132.975.230	**35.452.931**	**132.975.230**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
10.	**Kapitalandele i associerede virksomheder**				
	Kostpris 1. januar 2013	334.507	334.507	0	0
	Afgang i årets løb	-25.000	0	0	0
	Kostpris 31. december 2013	**309.507**	**334.507**	**0**	**0**
	Opskrivninger 1. januar 2013	9.737.897	9.533.389	0	0
	Årets resultat	1.425.661	204.508	0	0
	Årets tilbageførsler på afgang	-307.439	0	0	0
	Opskrivninger 31. december 2013	**10.856.119**	**9.737.897**	**0**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**11.165.626**	**10.072.404**	**0**	**0**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	**Egenkapital**	**Årets resultat**	**Regnskabsmæssig værdi hos TOGT Ejendomme A/S**
Vestre Stationsvej 15 ApS	50,0 %	58.313	40.437	29.157
Rantzausgade 56 ApS	40,3 %	27.633.919	3.487.451	11.136.469
		27.692.232	**3.527.888**	**11.165.626**

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
11.	**Aktiekapital**				
	Aktiekapital 1. januar 2013	1.262.000	1.262.000	1.262.000	1.262.000
		1.262.000	**1.262.000**	**1.262.000**	**1.262.000**

Aktiekapitalen består af:
128 A-aktier á kr. 1.000
9 B-aktier á kr. 1.000
1.125 C-aktier á kr. 1.000

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
12.	**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**				
	Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	9.737.896	9.533.389	93.913.298	91.911.319
	Resultatandel	1.118.223	204.507	35.452.931	2.001.979
		10.856.119	**9.737.896**	**129.366.229**	**93.913.298**
13.	**Overført resultat**				
	Overført resultat 1. januar 2013	82.501.618	84.154.580	-1.673.783	1.776.650
	Årets overførte resultat	29.562.088	-1.652.962	-4.772.621	-3.450.434
		112.063.706	**82.501.618**	**-6.446.404**	**-1.673.784**

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 428.348 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr.. 31. december 2013 udgør 607.768 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 80.390 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 120.956 t.kr., er der afgivet sikkerhed i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 13.443 t.kr.

Noter

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet ulimiteret kaution for tilknyttede virksomheders bank- og prioritetsgæld, som pr. 31. december 2013 udgør 500.292 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

16. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i moderselskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TOGT ApS, Vestre Stationsvej 15, 2., 5000 Odense C

LT ApS, Vestre Stationsvej 15, 2., 5000 Odense C

BT2 2010 ApS, Jyttevej 24, 2740 Skovlunde

MT ApS, Vestre Stationsvej 15, 2., 5000 Odense C