

# **TOFT & JULIUS A/S**

Skindergade 15, 1159 København K

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2016  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21/4 2017

---

Bent Julius Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TOFT & JULIUS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2017

### **Direktion**

Claes Toft Nielsen

### **Bestyrelse**

Henrik Daldorph Nielsen  
formand

Claes Toft Nielsen

Bent Julius Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i TOFT & JULIUS A/S*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TOFT & JULIUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 årsregnskabsloven.

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

Odense, den 10. marts 2017

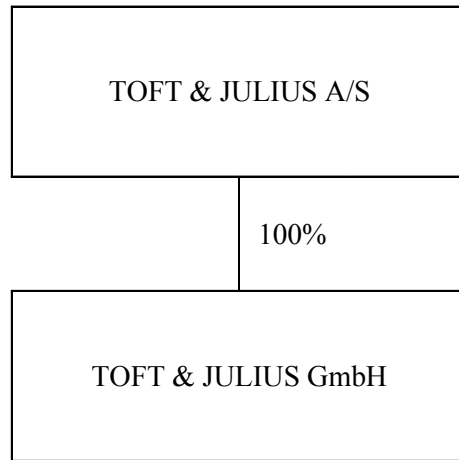
REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TOFT & JULIUS A/S Skindergade 15 1159 København K
	Telefon: 21 46 21 21
	CVR-nr.: 28 27 89 34
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 1. november 2004
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Daldorph Nielsen, formand Claes Toft Nielsen Bent Julius Nielsen
<b>Direktion</b>	Claes Toft Nielsen
<b>Revisor</b>	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## Koncernoversigt



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter investering i beboelses- og projektejendomme. Herudover besidder selskabet finansielle anlægsaktiver.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.395.301, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.682.958.

Ledelsen anser årets resultat og udvikling for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for TOFT & JULIUS A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2015, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelsen, balancen og noterne.

Den indregnede praksisændring reducerer resultatet pr. 31. december 2015 med kr. 5.758, mens egenkapitalen forøges med kr. 49.291. Balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af resultat ejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat ejendomme og projektvirksomhed

Lejeindtægter indregnes efter faktureringskriteriet.

### Investeringsjendomme, regulering til dagsværdi

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

### Omkostninger ejendomme

Omkostninger ejendomme omfatter ejendomsskat, fællesomkostninger, forbrugsafgifter samt reparation og vedligeholdelse.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til rejser, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af låneomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i den enkelte ejendoms realiserede driftsresultat for 2016 og en forrentningsprocent på 4,0-4,5%.

Dagsværdien for den enkelte ejendom korrigeres skønsomt i overensstemmelse med ejendommens specifikke forhold, såsom beliggenhed, salgsbarhed m.v.

Kostprisen for ejendomme omfatter købesum ifølge skøde med tillæg af handelsomkostninger og forbedringer.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>544.499</b>	<b>747</b>
Personaleomkostninger	1	-79.842	-87
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.136.332</u>	<u>566</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.600.989</b>	<b>1.226</b>
Finansielle indtægter		87	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-205.775</u>	<u>-255</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.395.301</b>	<b>971</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-187</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.395.301</u></u></b>	<b><u><u>784</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.395.301</u>	<u>784</u>
		<b><u><u>1.395.301</u></u></b>	<b><u><u>784</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		<u>9.080.933</u>	<u>10.866</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>9.080.933</b></u>	<u><b>10.866</b></u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	5	<u>2.039.390</u>	<u>2.037</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.039.390</b></u>	<u><b>2.037</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.120.323</b></u>	<u><b>12.903</b></u>
Andre tilgodehavender		1.197	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.309</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.506</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>270.387</b></u>	<u><b>22</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>272.893</b></u>	<u><b>24</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>11.393.216</b></u></u>	<u><u><b>12.927</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		1.852.637	1.850
Overført resultat		-669.679	-2.065
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>1.682.958</u></b>	<b><u>285</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.650.000	2.030
Prioritetsgæld		5.569.185	8.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.219.185</u></b>	<b><u>10.179</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	220.186	144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.023	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.108.872	2.117
Anden gæld		125.992	172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.491.073</u></b>	<b><u>2.463</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.710.258</u></b>	<b><u>12.642</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u><u>11.393.216</u></u></b>	<b><u><u>12.927</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	79.842	87
	<u>79.842</u>	<u>87</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttet virksomhed	0	12
Andre finansielle omkostninger	205.775	243
	<u>205.775</u>	<u>255</u>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	187
	<u>0</u>	<u>187</u>
 <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		10.463.187
Tilgang i årets løb		79.021
Afgang i årets løb		<u>-2.598.658</u>
Kostpris 31. december		<u>7.943.550</u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Investerings- ejendomme
Op- og nedskrivninger 1. januar	402.393
Årets op- og nedskrivninger	734.990
Op- og nedskrivninger 31. december	1.137.383
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.080.933</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlige vurdering udgør kr. 5.430.000.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på grundlag af forrentningsprocenter - se omtale i anvendt regnskabspraksis. Ændringer i forrentningsprocenter har stor indflydelse på den beregnede dagsværdi. Efterfølgende følsomhedsanalyse viser konsekvensen af henholdsvis en stigning i forrentningsprocenten på 1 procentpoint og et fald i forrentningsprocenten på 1 procentpoint.

Stigning i forrentningsprocent på 1 procentpoint - beregnet dagsværdi:	7.354.185
Fald i forrentningsprocent på 1 procentpoint - beregnet dagsværdi:	11.873.667

### 5 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	2016 kr.	2015 t.kr.
Kostpris 1. januar	186.753	187
Kostpris 31. december	186.753	187
Værdireguleringer 1. januar	1.850.029	1.670
Årets værdireguleringer	2.608	180
Værdireguleringer 31. december	1.852.637	1.850
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.039.390</b>	<b>2.037</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TOFT & JULIUS GmbH	Hamburg	100%	2.366.481	0

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	1.850.029	-2.108.513	241.516
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	43.533	43.533
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	1.850.029	-2.064.980	285.049
Årets værdireguleringer	0	2.608	0	2.608
Årets resultat	0	0	1.395.301	1.395.301
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.852.637</b>	<b>-669.679</b>	<b>1.682.958</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.030.000	1.650.000	0	0
Prioritetsgæld	8.293.213	5.789.371	220.186	4.678.085
	<b>10.323.213</b>	<b>7.439.371</b>	<b>220.186</b>	<b>4.678.085</b>