

TOFT & JULIUS A/S

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

CVR-nr. 28 27 89 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2019.

Bent Julius Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TOFT & JULIUS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. april 2019

Direktion

Claes Toft Nielsen

Bestyrelse

Henrik Daldorph Nielsen
Formand

Bent Julius Nielsen

Claes Toft Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TOFT & JULIUS A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TOFT & JULIUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 23. april 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet	TOFT & JULIUS A/S Svendborgvej 83 5260 Odense S
	CVR-nr.: 28 27 89 34
	Stiftet: 1. november 2004
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Daldorph Nielsen, Formand Bent Julius Nielsen Claes Toft Nielsen
Direktion	Claes Toft Nielsen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i beboelses- og projektejendomme. Herudover besidder selskabet finansielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 43.228 kr. mod 234.706 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 33.100 kr. mod 87.099 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOFT & JULIUS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af låneomkostninger m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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”.

Investeringsjendomme 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	43.228	234.706
Andre finansielle indtægter	733	390
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-10.861</u>	<u>-147.997</u>
Resultat før skat	33.100	87.099
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>33.100</u>	<u>87.099</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.040.000
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-216.900</u>	<u>-952.901</u>
Disponeret i alt	<u>33.100</u>	<u>87.099</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	1.074.089	1.074.089
Materielle anlægsaktiver i alt	1.074.089	1.074.089
Anlægsaktiver i alt	1.074.089	1.074.089
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	230.499	229.856
Periodeafgrænsningsposter	0	2.206
Tilgodehavender i alt	230.499	232.062
Likvide beholdninger	16.392	15.029
Omsætningsaktiver i alt	246.891	247.091
Aktiver i alt	1.320.980	1.321.180

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.157	230.057
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Egenkapital i alt	763.157	730.057
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	467.078	497.435
Langfristede gældsforpligtelser i alt	467.078	497.435
Gældsforpligtelser	30.581	30.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.501	26.524
Anden gæld	37.663	36.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	90.745	93.688
Gældsforpligtelser i alt	557.823	591.123
Passiver i alt	1.320.980	1.321.180

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	230.057	0	730.057
Årets overførte overskud eller underskud	0	-216.900	250.000	33.100
	500.000	13.157	250.000	763.157

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	1.134.819	7.943.550
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-6.808.731</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.134.819</u>	<u>1.134.819</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-60.730	1.137.383
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-1.198.113</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>-60.730</u>	<u>-60.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.074.089</u>	<u>1.074.089</u>

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.

Dagsværdien er skønsmæssigt korrigeret i overensstemmelse med ejendommens specifikke forhold, såsom beliggenhed, salgsbarhed m.v.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	497.659	527.935
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-30.581</u>	<u>-30.500</u>
	<u>467.078</u>	<u>497.435</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>353.453</u>	<u>384.362</u>