

TOFT & JULIUS A/S

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018

Bent Julius Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. marts 2018

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 2017. 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 19. marts 2018

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

Leif Åhl Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet

TOFT & JULIUS A/S
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Telefon: 21 46 21 21

CVR-nr.: 28 27 89 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. november 2004

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Henrik Daldorph Nielsen, formand
Claes Toft Nielsen
Bent Julius Nielsen

Direktion

Claes Toft Nielsen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

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 2017 udviser et overskud på kr. 87.099, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 730.057.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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 til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Resultat ejendomme og projektvirksomhed

Lejeindtægter indregnes efter faktureringskriteriet.

Investeringsejendomme, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i den enkelte ejendoms realiserede driftsresultat for 2017 og en forrentningsprocent på 4,5%.

Dagsværdien for den enkelte ejendom korrigeres skønsmæssigt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		234.706	545
Personaleomkostninger	1	0	-80
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.136
Resultat før finansielle poster		234.706	1.601
Finansielle indtægter		248	0
Finansielle omkostninger		-147.855	-206
Resultat før skat		87.099	1.395
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		87.099	1.395
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		1.040.000	0
Overført resultat		-952.901	1.395
		87.099	1.395

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>1.074.089</u>	<u>9.080</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.074.089</u>	<u>9.080</u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	3	<u>0</u>	<u>2.039</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>2.039</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.074.089</u>	<u>11.119</u>
Andre tilgodehavender		229.856	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.206</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>232.062</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		<u>15.029</u>	<u>270</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>247.091</u>	<u>272</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.321.180</u></u>	<u><u>11.391</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		0	1.853
Overført resultat		<u>230.057</u>	<u>-670</u>
Egenkapital i alt	4	<u>730.057</u>	<u>1.683</u>
Ansvarlig lånekapital		0	1.650
Prioritetsgæld		<u>497.435</u>	<u>5.569</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>497.435</u>	<u>7.219</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	30.500	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.524	34
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.109
Anden gæld		<u>36.664</u>	<u>126</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>93.688</u>	<u>2.489</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>591.123</u>	<u>9.708</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>1.321.180</u></u>	<u><u>11.391</u></u>

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Andre personaleomkostninger	0	80
	<u>0</u>	<u>80</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		7.943.550
Afgang i årets løb		<u>-6.808.731</u>
Kostpris 31. december		<u>1.134.819</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar		1.137.383
Årets op- og nedskrivninger		<u>-1.198.113</u>
Op- og nedskrivninger 31. december		<u>-60.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>1.074.089</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlige vurdering udgør kr. 680.000.

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 forrentningsprocent på 0,5 procentpoint og et fald i forrentningsprocenten på 0,5 procentpoint.

Stigning i forrentningsprocent på 0,5 procentpoint - beregnet dagsværdi: kr. 851.198

Fald i forrentningsprocent på 0,5 procentpoint - beregnet dagsværdi: kr. 1.352.703

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
3 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	186.753	186
Afgang i årets løb	<u>-186.753</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>186</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.852.637	1.850
Årets afgang	<u>-1.852.637</u>	<u>0</u>
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>3</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>1.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>2.039</u>

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	1.852.637	-669.679	0	1.682.958
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-1.040.000	-1.040.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.852.637	1.852.637	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-952.901</u>	<u>1.040.000</u>	<u>87.099</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>230.057</u>	<u>0</u>	<u>730.057</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.650.000	0	0	0
Prioritetsgæld	<u>5.789.371</u>	<u>527.935</u>	<u>30.500</u>	<u>384.362</u>
	<u>7.439.371</u>	<u>527.935</u>	<u>30.500</u>	<u>384.362</u>