

TOFT & JULIUS A/S

Skindergade 15, 1159 København K

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/4 2016

Bent Julius Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	12
Balance pr. 31. december 2015	13
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

TOFT & JULIUS A/S

Skindergade 15

1159 København K

Telefon: 21 46 21 21

CVR-nr.: 28 27 89 34

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. november 2004

Hjemsted: København

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2016

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 2015. 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 fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

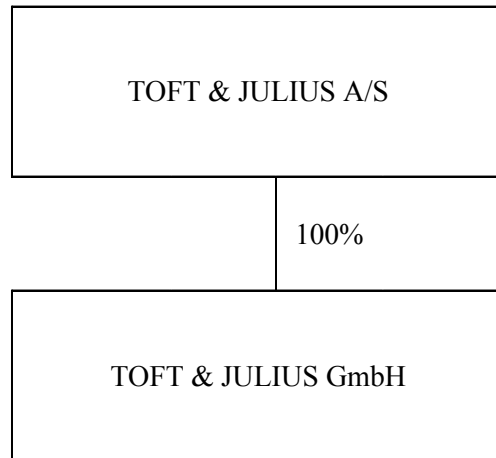
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 7. marts 2016

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

Leif Åhl Petersen
Statsautoriseret revisor

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 2015 udviser et overskud på kr. 789.515, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 241.517.

Der er i årets løb set en stigning i realiserede salgspriser på boligejendomme med samme eller lignende størrelse og beliggenhed som selskabets ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat og udvikling for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOFT & JULIUS A/S for 2015 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 2015 er aflagt i kr.

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

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.

Resultat ejendomme og projektvirksomhed

Lejeindtægter indregnes efter faktureringskriteriet.

Investeringsejendomme, regulering til dagsværdi

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Omkostninger ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede driftsresultat for 2016 og en forrentningsprocent på 4,0-4,75%.

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.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		745.541	262
Personaleomkostninger	1	-86.485	-68
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>571.338</u>	<u>-49</u>
Resultat før finansielle poster		1.230.394	145
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	79
Finansielle indtægter	2	266	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-254.369</u>	<u>-271</u>
Resultat før skat		976.291	-47
Skat af årets resultat	4	<u>-186.776</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>789.515</u>	<u>-47</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>789.515</u>	<u>-47</u>
		<u>789.515</u>	<u>-47</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>10.865.580</u>	<u>12.200</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>10.865.580</u>	<u>12.200</u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	6	2.036.782	1.857
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>187</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.036.782</u>	<u>2.044</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.902.362</u>	<u>14.244</u>
Andre tilgodehavender		1.197	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.347</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>2.544</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		<u>22.054</u>	<u>79</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.598</u>	<u>81</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>12.926.960</u></u>	<u><u>14.325</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		1.850.029	1.670
Overført resultat		<u>-2.108.512</u>	<u>-2.898</u>
Egenkapital i alt	7	<u>241.517</u>	<u>-728</u>
Ansvarlig lånekapital		2.030.000	2.330
Prioritetsgæld		<u>8.193.085</u>	<u>9.364</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>10.223.085</u>	<u>11.694</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	143.660	30
Kreditinstitutter		0	419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.476	24
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.116.872	2.690
Anden gæld		<u>171.350</u>	<u>196</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.462.358</u>	<u>3.359</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.685.443</u>	<u>15.053</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>12.926.960</u></u>	<u><u>14.325</u></u>

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>86.485</u>	<u>68</u>
	<u>86.485</u>	<u>68</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>266</u>	<u>0</u>
	<u>266</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttet virksomhed	12.165	0
Andre finansielle omkostninger	<u>242.204</u>	<u>271</u>
	<u>254.369</u>	<u>271</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>186.776</u>	<u>0</u>
	<u>186.776</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	12.601.187
Afgang i årets løb	<u>-2.138.000</u>
Kostpris 31. december	<u>10.463.187</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar	-401.187
Årets op- og nedskrivninger	<u>803.580</u>
Op- og nedskrivninger 31. december	<u>402.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>10.865.580</u></u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste vurdering udgør kr. 7.480.000. På selskabets ejendomme er der tinglyst ejerpantebreve på nom. kr. 2.000.000 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld. Pantebrevene er frigivet den 8. januar 2016.

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	<u>186.753</u>	<u>187</u>
Kostpris 31. december	<u>186.753</u>	<u>187</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.669.779	2.100
Årets værdireguleringer	<u>180.250</u>	<u>-430</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.850.029</u>	<u>1.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.036.782</u></u>	<u><u>1.857</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TOFT & JULIUS GmbH	Hamburg	100%	2.375.456	514.185

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	1.669.779	-2.898.027	-728.248
Årets værdireguleringer	0	180.250	0	180.250
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>789.515</u>	<u>789.515</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>1.850.029</u></u>	<u><u>-2.108.512</u></u>	<u><u>241.517</u></u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.330.000	2.030.000	0	0
Prioritetsgæld	<u>9.394.408</u>	<u>8.336.745</u>	<u>143.660</u>	<u>7.050.246</u>
	<u>11.724.408</u>	<u>10.366.745</u>	<u>143.660</u>	<u>7.050.246</u>