

# **TOFT & JULIUS ApS**

**Svendborgvej 83, 5260 Odense S**

**CVR-nr. 28 27 89 34**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Claes Toft Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TOFT & JULIUS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2024

**Direktion**

Claes Toft Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i TOFT & JULIUS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TOFT & JULIUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. maj 2024

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor  
mne9638

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TOFT & JULIUS ApS  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

CVR-nr.: 28 27 89 34  
Stiftet: 1. november 2004  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
19. regnskabsår

**Direktion**

Claes Toft Nielsen

**Revisor**

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i beboelses- og projektejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 54.862 kr. mod 63.263 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 35.018 kr. mod 54.468 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 ApS 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 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 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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen 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 skønmæssigt 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

### **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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>54.862</b>	<b>63.263</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>54.862</b>	<b>63.263</b>
Andre finansielle indtægter	629	312
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-20.473</u>	<u>-9.107</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>35.018</b>	<b>54.468</b>
1 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>35.018</b>	<b>54.468</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>35.018</u>	<u>54.468</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>35.018</b>	<b>54.468</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	1.000.000	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.000.000	1.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	941	5.312
Periodeafgrænsningsposter	24.375	9.375
Tilgodehavender i alt	25.316	14.687
Likvide beholdninger	4.461	1.733
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.777</b>	<b>16.420</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.029.777</b>	<b>1.016.420</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	91.226	56.208
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>591.226</b>	<b>556.208</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	325.336	349.641
Langfristede gældsforpligtelser i alt	325.336	349.641
Kortfristet del af langfristet gæld	25.620	26.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	72.595	69.355
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	113.215	110.571
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>438.551</b>	<b>460.212</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.029.777</b>	<b>1.016.420</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	56.208	556.208
Årets overførte overskud eller underskud	0	35.018	35.018
	<b>500.000</b>	<b>91.226</b>	<b>591.226</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.134.819</u>	<u>1.134.819</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>1.134.819</b></u>	<u><b>1.134.819</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>-134.819</u>	<u>-134.819</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>-134.819</b></u>	<u><b>-134.819</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></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.

### 3 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2023
Direktion	11,9	5.000	941

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	350.956	375.857
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-25.620</u>	<u>-26.216</u>
	<u><b>325.336</b></u>	<u><b>349.641</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>217.432</u>	<u>242.755</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 356.367, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 1.000.000.		