

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab


To Hoff Invest ApS
c/o Ove Hoff, Esperance Allé 9, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 23 37 43

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017.



Ove Høegh-Guldberg Hoff
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for To Hoff Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

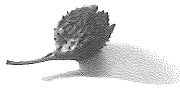
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. februar 2017

Direktion


Ove Høegh-Guldberg Hoff



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i To Hoff Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for To Hoff Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. februar 2017

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	To Hoff Invest ApS c/o Ove Hoff Esperance Allé 9 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 30 23 37 43 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Ove Høegh-Guldberg Hoff
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	MH Holding af 2009 ApS



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for To Hoff Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Investeringsejendomme 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”.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter To Hoff Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Nettoomsætning	178.000	328
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-45.664	-97
Andre eksterne omkostninger	-43.526	-88
Værdiregulering af investeringsejendomme	332.575	-2
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-13.898	-173
Resultat før finansielle poster	407.487	-32
Andre finansielle indtægter	26.258	4
Øvrige finansielle omkostninger	-49.600	-173
Resultat før skat	384.145	-201
2 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	384.145	-201
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	550
Overføres til overført resultat	384.145	0
Disponeret fra overført resultat	0	-751
Disponeret i alt	384.145	-201



Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.947.450	5.762
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.947.450</u>	<u>5.762</u>
	Deposita	1.500	2
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500</u>	<u>2</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.948.950</u>	<u>5.764</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	830.507	555
	Andre tilgodehavender	19.959	29
	Tilgodehavender i alt	<u>850.466</u>	<u>584</u>
	Likvide beholdninger	105.758	15
	Omsætningsaktiver i alt	<u>956.224</u>	<u>599</u>
	Aktiver i alt	<u>3.905.174</u>	<u>6.363</u>



Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	1.666.654	1.283
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	550
	Egenkapital i alt	<u>1.791.654</u>	<u>1.958</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.282
	Deposita	<u>34.500</u>	<u>65</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.500</u>	<u>4.347</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.022.665	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.500	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Anden gæld	<u>13.855</u>	<u>15</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.079.020</u>	<u>58</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.113.520</u>	<u>4.405</u>
	Passiver i alt	<u>3.905.174</u>	<u>6.363</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter investering og udlejning af fast ejendom.

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Den udskudte skat, der er et skatteaktiv på 112 tkr., er ikke opført som et tilgodehavende.

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 tkr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	5.761.700	8.387
Afgang i årets løb	-2.944.700	-2.625
Kostpris 30. september 2016	<u>2.817.000</u>	<u>5.762</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	0	-125
Årets regulering til dagsværdi	130.450	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	125
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>130.450</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>2.947.450</u>	<u>5.762</u>

4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober				
2015	125.000	1.282.509	550.000	1.957.509
Udloddet udbytte	0	0	-550.000	-550.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	384.145	0	384.145
Egenkapital 30. september 2016	125.000	1.666.654	0	1.791.654

5. Gæld til realkreditinstitutter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.022.665	4.282
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.022.665	0
	0	4.282
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	3.750

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er på selskabets investeringsejendom Kenny Drews Vej tinglyst pantstiftelse på 41 tkr., til sikkerhed for forpligtelser for ejerlejlighedsforeninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MH Holding af 2009 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.