

Høfler Invest ApS

Lansen 11, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 36 89 90 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2016.

Peter Høfler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Høfler Invest ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 1. marts 2016

Direktion

Georg Høfler

Peter Høfler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Høfler Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høfler Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 erklæringer

Konklusion

Det er 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 1. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Høfler Invest ApS Lansen 11 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 36 89 90 85
	Stiftet: 18. maj 2015
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Georg Høfler Peter Høfler
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Teejays PH Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anser ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Høfler Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.
Bruttofortjeneste	1.570.795
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-243.000
Driftsresultat	1.327.795
Øvrige finansielle omkostninger	-108.845
Resultat før skat	1.218.950
1 Skat af årets resultat	-360.446
Årets resultat	858.504
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	858.504
Disponeret i alt	858.504

Balance

Aktiver	31/12 2015	1/1 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	13.057.000	13.300
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4.546.035	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.603.035</u>	<u>13.300</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.603.035</u>	<u>13.300</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	996.422	0
Periodeafgrænsningsposter	18.542	21
Tilgodehavender i alt	<u>1.014.964</u>	<u>21</u>
Likvide beholdninger	<u>377.112</u>	<u>900</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.392.076</u>	<u>921</u>
Aktiver i alt	<u>18.995.111</u>	<u>14.221</u>

Balance

Passiver	31/12 2015	1/1 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	505.000	500
4 Overkurs ved emission	0	3.802
5 Overført resultat	4.698.736	0
Egenkapital i alt	5.203.736	4.302
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	323.234	1.386
Hensatte forpligtelser i alt	323.234	1.386
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.885.197	7.496
Deposita	162.000	162
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.047.197	7.658
Kortfristet del af langfristet gæld	628.000	625
Gæld til pengeinstitutter	2.711.182	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.262.118	75
Gæld til tilknyttede virksomheder	95.625	0
Selskabsskat	1.423.536	0
Anden gæld	0	175
Periodeafgrænsningsposter	300.483	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.420.944	875
Gældsforpligtelser i alt	13.468.141	8.533
Passiver i alt	18.995.111	14.221
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		1.423.536
Årets regulering af udskudt skat		-1.063.090
		360.446
 2. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	13.300.000	0
Tilgang	0	4.546.035
Kostpris 31. december 2015	13.300.000	4.546.035
Årets afskrivninger	243.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	243.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	13.057.000	4.546.035
	31/12 2015	1/1 2015
	kr.	t.kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500
Kontant kapitaludvidelse	5.000	0
	505.000	500

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Stiftelse af selskabet den 18/5-2015 med nominelt kr. 500.000

Kapitalforhøjelse den 14/7-2015 med nominelt kr. 5.000

Noter

	31/12 2015 kr.	1/1 2015 t.kr.
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	3.802.210	3.802
Årets overkurs ved emission	38.022	0
Overført til overført resultat	-3.840.232	0
	0	3.802

5. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	858.504	0
Overført fra overkurs ved emission	3.840.232	0
	4.698.736	0

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 1/1 2015 t.kr.
6. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	628.000	4.373.197	7.513.197	8.121
Deposita	0	162.000	162.000	162
	628.000	4.535.197	7.675.197	8.283

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.513 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.057 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.475 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, kr. 0. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.057 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, kr. 2.711. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.546 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Teejays PH Holding ApS som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 1-424 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.