

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

To Hoff Invest ApS
CVR-nr. 30 23 37 43

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2015.

Søren Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for To Hoff Invest ApS.

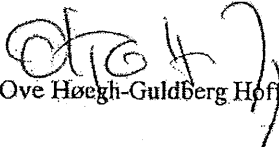
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 26. februar 2015

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 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. februar 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Larsen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

To Hoff Invest ApS
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, Gentofte



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 mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

<u>Note</u>	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
Nettoomsætning	381.178	348
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-147.905	-175
Andre eksterne omkostninger	-69.315	-94
Værdiregulering af investeringsejendomme	-125.171	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-108	-1
Resultat før finansielle poster	38.679	78
Andre finansielle indtægter	361	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-247.411	-251
Resultat før skat	-208.371	-173
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-208.371	-173
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-208.371	-173
Disponeret i alt	-208.371	-173



Balance 30. september

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	8.261.700	8.373
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.261.700	8.373
	Deposita	1.500	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.500	0
	Anlægsaktiver i alt	8.263.200	8.373
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	87.196	37
	Periodeafgrænsningsposter	6.956	7
	Tilgodehavender i alt	94.152	44
	Likvide beholdninger	16.093	0
	Omsætningsaktiver i alt	110.245	44
	Aktiver i alt	8.373.445	8.417



Balance 30. september

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		kr.	tkr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	2.033.732	2.082
	Egenkapital i alt	2.158.732	2.207
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	5.843.690	5.843
	Deposita	78.135	74
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.921.825	5.917
	Gæld til pengeinstitutter	0	29
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.545	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.234	74
	Gæld til tilknyttede virksomheder	186.167	179
	Anden gæld	8.942	6
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	292.888	293
	Gældsforpligtelser i alt	6.214.713	6.210
	Passiver i alt	8.373.445	8.417
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter investering i og udlejning af fast ejendom.

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.160	7
Andre renteomkostninger	240.251	244
	247.411	251
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	0	0

Den udskudte skat, der er et skatteaktiv på 121 tkr., er ikke opført som et tilgodehavende.

	30/9 2014 kr.	30/9 2013 tkr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2013	8.372.523	7.658
Tilgang i årets løb	14.348	715
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. september 2014	8.386.871	8.373
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2013	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-125.171	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2014	-125.171	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	8.261.700	8.373



Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2013	125.000	2.082.103	2.207.103
Årets overførte overskud eller underskud	0	-208.371	-208.371
Skattefrit tilskud fra modervirksomhed	0	160.000	160.000
Egenkapital 30. september 2014	125.000	2.033.732	2.158.732

6. Gæld til realkreditinstitutter

	30/9 2014 kr.	30/9 2013 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.843.690	5.843
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.843.690	5.843
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.033.797	4.229

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er på selskabets investeringsejendomme Clara Pontoppidans Vej og Kenny Drews Vej tinglyst pantstiftelse på 2 x 41 tkr., i alt 82 tkr., hver til sikkerhed for forpligtelser for ejerlejlighedsforeninger.

8. 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.