

**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**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2016.

Ove Høegh-Guldberg Hoff  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 24. februar 2016

**Direktion**



Ove Høegh-Guldberg Hoff



## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapital ejeren i To Hoff Invest ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for To Hoff Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 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 påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. februar 2016

### **Baagø | 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**

Baagø | 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 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.

### 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	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
Nettoomsætning	327.214	381
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-95.646	-146
Andre eksterne omkostninger	-89.109	-72
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500	-125
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-172.905	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-31.946</b>	<b>38</b>
Andre finansielle indtægter	3.971	0
Øvrige finansielle omkostninger	-173.248	-246
<b>Resultat før skat</b>	<b>-201.223</b>	<b>-208</b>
2 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-201.223</b>	<b>-208</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	550.000	0
Disponeret fra overført resultat	-751.223	-208
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-201.223</b>	<b>-208</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	5.761.700	8.262
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.761.700</u>	<u>8.262</u>
	Deposita	1.500	2
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500</u>	<u>2</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>5.763.200</b></u>	<u><b>8.264</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	554.734	0
	Andre tilgodehavender	29.591	87
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>7</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>584.325</u>	<u>94</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.000</u>	<u>16</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>599.325</b></u>	<u><b>110</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>6.362.525</b></u>	<u><b>8.374</b></u>



## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	1.282.509	2.034
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	550.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.957.509</u></b>	<b><u>2.159</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.281.665	5.844
	Deposita	64.500	78
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.346.165</u>	<u>5.922</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.500	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	86
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	186
	Anden gæld	16.351	9
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.851</u>	<u>293</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.405.016</u></b>	<b><u>6.215</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.362.525</u></b>	<b><u>8.374</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

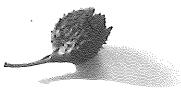
### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter investering og udlejning af fast ejendom.

	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Den udskudte skat, der er et skatteaktiv på 165 tkr., er ikke opført som et tilgodehavende.

	30/9 2015 kr.	30/9 2014 tkr.
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2014	8.386.871	8.373
Tilgang i årets løb	0	14
Afgang i årets løb	-2.625.171	0
<b>Kostpris 30. september 2015</b>	<b>5.761.700</b>	<b>8.387</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2014	-125.171	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-125
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	125.171	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2015</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015</b>	<b>5.761.700</b>	<b>8.262</b>



4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	2.033.732	0	2.158.732
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-751.223</u>	<u>550.000</u>	<u>-201.223</u>
<b>Egenkapital 30. september 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.282.509</u></b>	<b><u>550.000</u></b>	<b><u>1.957.509</u></b>

5. Gæld til realkreditinstitutter

	30/9 2015 kr.	30/9 2014 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.281.665	5.844
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>4.281.665</u></b>	<b><u>5.844</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.750.217</u>	<u>4.034</u>

6. 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 ejerlejlighedsfor-  
eninger.

7. Eventualposter

**Sambeskatning**

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