Greve Strands Revision

v/ Registreret Revisor FSR
Frank Eliasson

Centerholmen 16, 2
2670 Greve

Tlf 43 97 03 60
Fax 43 97 03 69

info@greverevision.dk
www.greverevision.dk

Erhvervsstyrelsen

To Hoff ApS

CVR-nummer: 19 51 22 90

Amaliegade 14 A, 2.
1256 København K

Årsrapport
1. oktober 2022 -30. september 2023

(27. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 6/2 24

Eskild Kyhn
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger 3

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning 6

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Greve Strands Revision

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	To Hoff ApS Amaliegade 14 A, 2. 1256 København K
Direktion	Eskild Kyhn Ove Høegh-Guldberg Hoff
Pengeinstitut	Danske Bank
Revisor	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
Ejere	GETA Holding 2000 A/S To Hoff Holding ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for To Hoff ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. november 2023

Direktion

Eskild Kyhn

Ove Høegh-Guldberg Hoff

Greve Strands Revision

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i To Hoff ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for To Hoff ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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.

Greve, den 16. november 2023
Greve Strands Revision
CVR 52 99 27 53

Frank Eliasson
Registreret revisor
MNE 2645

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat er som forventet. Der forventes samme resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

		2022/23	2021/22 kr. 1000
	BRUTTOFORTJENESTE	**534.817**	**506**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-97.552	638
	DRIFTSRESULTAT	**437.265**	**1.144**
	Andre finansielle indtægter	42.772	41
	Andre finansielle omkostninger	-135.234	-130
	RESULTAT FØR SKAT	**344.803**	**1.055**
1	Skat af årets resultat	-75.251	-231
	ÅRETS RESULTAT	**269.552**	**824**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300
	Overført resultat	-30.448	524
	DISPONERET I ALT	**269.552**	**824**

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
AKTIVER

		2023	2022 kr. 1000
2	Investeringsejendomme	8.500.000	8.500
	Materielle anlægsaktiver	**8.500.000**	**8.500**
	ANLÆGSAKTIVER	**8.500.000**	**8.500**
	Lejlighed bestemt for salg	457.493	457
	Varebeholdninger	**457.493**	**457**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5
	Andre tilgodehavender	1.972.921	1.880
	Tilgodehavender	**1.972.921**	**1.885**
	Likvide beholdninger	**13.235**	**102**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**2.443.649**	**2.444**
	AKTIVER	**10.943.649**	**10.944**

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
PASSIVER

		2023	2022 kr. 1000
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.035.124	3.066
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300
3	**EGENKAPITAL**	**3.460.124**	**3.491**
	Hensættelse til udskudt skat	1.929.845	1.951
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**1.929.845**	**1.951**
	Prioritetsgæld	2.348.455	2.487
	Selskabsskat	96.712	91
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.445.167**	**2.578**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	235.748	235
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	16
	Selskabsskat	91.168	63
	Anden gæld	2.764.597	2.609
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	**3.108.513**	**2.924**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**5.553.680**	**5.502**
	PASSIVER	**10.943.649**	**10.944**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2022/23	2021/22 kr. 1000
1	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets resultat	96.712	91
	Regulering af udskudt skat	-21.461	140
	Skat af årets resultat i alt	**75.251**	**231**

		Investerings- ejendomme
2	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	3.614.142
	Kostpris 30. september 2023	3.614.142
	Opskrivninger, primo	4.885.858
	Opskrivninger 30. september 2023	4.885.858
	Materielle anlægsaktiver i alt	**8.500.000**
	Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 i alt	**5.950.000**

NOTER

		Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3	**Egenkapital**				
	Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
	Overført resultat.....	3.065.572	0	-30.448	3.035.124
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	-300.000	300.000	300.000
		3.490.572	**-300.000**	**269.552**	**3.460.124**

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld.....	2.721.669	2.584.203	235.748	2.090.509
	Selskabsskat.....	91.168	98.670	0	0
		2.812.837	**2.682.873**	**235.748**	**2.090.509**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditforening er tinglyst 2 stk. realkreditpantebreve i alt nom. 4.710.000 med sikkerhed i selskabets ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for To Hoff ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt af ledelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Varebeholdninger
Aktiver bestemt for videresalg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for videresalg. Aktiver bestemt for videresalg testes løbende for nedskrivningsbehov til et eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Investeringsejendommens prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til kursværdien ved eventuel indfrielse på balancetidspunktet.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.