



**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

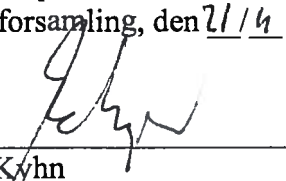
Amaliegade 14 A, 2.
1256 København K

Årsrapport

1. oktober 2021 -30. september 2022

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 21/4 2022



Eskild Kyhn
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. november 2022

Direktion


Eskild Kyhn


Ove Høegh-Guldberg Hoff

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 2021 - 30. september 2022 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 revisors 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 2. november 2022

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for To Hoff ApS for 2021/22 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes 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 nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	506.625	443
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	637.918	191
DRIFTSRESULTAT	1.144.543	634
Andre finansielle indtægter	41.207	23
Andre finansielle omkostninger.....	-130.717	-175
RESULTAT FØR SKAT	1.055.033	482
1 Skat af årets resultat.....	-231.510	-105
ÅRETS RESULTAT	823.523	377
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300
Overført resultat.....	523.523	77
DISPONERET I ALT	823.523	377

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	8.500.000	8.500
Materielle anlægsaktiver	8.500.000	8.500
ANLÆGSAKTIVER	8.500.000	8.500
 Lejlighed bestemt for salg	 457.493	 383
Varebeholdninger	457.493	383
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.038	0
Andre tilgodehavender	1.880.149	1.771
Tilgodehavender	1.885.187	1.771
Likvide beholdninger	101.616	25
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.444.296	2.179
 AKTIVER	 10.944.296	 10.679

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	3.065.572	2.542
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300
3 EGENKAPITAL.....	3.490.572	2.967
Hensættelse til udskudt skat	1.951.306	1.811
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.951.306	1.811
Prioritetsgæld.....	2.486.652	3.362
Selskabsskat.....	91.168	63
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.577.820	3.425
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	235.017	232
Kreditinstitutter.....	0	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	25
Selskabsskat.....	63.294	62
Anden gæld.....	2.608.941	1.876
Periodeafgrænsningsposter	1.346	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.924.598	2.476
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.502.418	5.901
PASSIVER	10.944.296	10.679
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021/22	2020/21 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	91.168	63
Regulering af udskudt skat	140.342	42
Skat af årets resultat i alt	231.510	105
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.614.142
Kostpris 30. september 2022		3.614.142
Opskrivninger, primo		4.885.858
Opskrivninger 30. september 2022		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 re- sultatdispo- ning	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	2.542.049	0	523.523	3.065.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	-300.000	300.000	300.000
	<u>2.967.049</u>	<u>-300.000</u>	<u>823.523</u>	<u>3.490.572</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.593.879	2.721.669	235.017	2.329.144
Selskabsskat.....	63.294	91.168	0	0
	<u>3.657.173</u>	<u>2.812.837</u>	<u>235.017</u>	<u>2.329.144</u>

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.