

Torben Hjort ApS

Lerklinten 25

4220 Korsør

CVR-nr. 18950235

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2017

Dirigent

Navn: Torben Hjort Friderichsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torben Hjort ApS
Lerklinten 25
4220 Korsør

CVR-nr.: 18950235
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Torben Hjort Friderichsen
Bjarne Wittendorff Ibsen
Thomas Hjort Winther

Direktion

Torben Hjort Friderichsen, administrerende direktør
Thomas Hjort Winther, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Torben Hjort ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 19.12.2017

Direktion

Torben Hjort Friderichsen
administrerende direktør

Thomas Hjort Winther
direktør

Bestyrelse

Torben Hjort Friderichsen

Bjarne Wittendorff Ibsen

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Torben Hjort ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Hjort ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 19.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at besidde kapitalandele i selskaber samt i denne forbindelse at foretage investeringer i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 35.128 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(237.162)	(168)
Bruttoresultat		(237.162)	(168)
Personaleomkostninger	1	(395.294)	(423)
Driftsresultat		(632.456)	(591)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		32.613.170	(3.243)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.320.481	(345)
Andre finansielle indtægter		2.902.827	2.144
Andre finansielle omkostninger		(535.874)	(536)
Resultat før skat		35.668.148	(2.571)
Skat af årets resultat	2	(540.041)	(1)
Årets resultat		35.128.107	(2.572)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.335.284	(14.299)
Overført resultat		13.792.823	10.727
		35.128.107	(2.572)

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		141.912.633	122.578
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18.103.680	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.132.691	17.694
Andre tilgodehavender		6.917.087	20.628
Finansielle anlægsaktiver	4	185.066.091	160.900
Anlægsaktiver		185.066.091	160.900
Andre tilgodehavender		1.024.980	616
Tilgodehavender		1.024.980	616
Andre værdipapirer og kapitalandele		42.643.783	20.593
Værdipapirer og kapitalandele		42.643.783	20.593
Likvide beholdninger		164.201	24
Omsætningsaktiver		43.832.964	21.233
Aktiver		228.899.055	182.133

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	426.000	426
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.771.949	101.437
Overført overskud eller underskud		73.487.801	59.723
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000
Egenkapital		194.685.750	162.586
Udskudt skat		541.311	0
Hensatte forpligtelser		541.311	0
Bankgæld		0	4.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	4.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.000.000	4.000
Bankgæld		24.479.905	7.355
Anden gæld		5.192.089	4.192
Kortfristede gældsforpligtelser		33.671.994	15.547
Gældsforpligtelser		33.671.994	19.547
Passiver		228.899.055	182.133
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	426.000	101.436.665	59.722.864	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Øvrige egenkapitalposterings-	0	0	(27.886)	0
Årets resultat	0	19.335.284	13.792.823	2.000.000
Egenkapital ultimo	426.000	120.771.949	73.487.801	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.000.000	162.585.529
Udbetalt ordinært udbytte			(1.000.000)	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(2.000.000)
Øvrige egenkapitalposterings-			0	(27.886)
Årets resultat			0	35.128.107
Egenkapital ultimo			0	194.685.750

Noter

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	388.485	417
Pensioner	6.809	6
	<u>395.294</u>	<u>423</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 <u>2</u>	
	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	541.311	0
Regulering vedrørende tidligere år	(1.270)	1
	<u>540.041</u>	<u>1</u>
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>94.771</u>
Kostpris ultimo		<u>94.771</u>
 Af- og nedskrivninger primo		 <u>(94.771)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(94.771)</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo		 <u>0</u>

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	21.140.684	0	7.259.610	24.584.318
Overførsler	0	18.870.761	0	(18.870.761)
Tilgange	0	0	1.159.231	6.338.902
Afgange	0	(775.915)	(750.000)	(5.136.057)
Kostpris ultimo	21.140.684	18.094.846	7.668.841	6.916.402
Opskrivninger primo	101.436.665	0	10.433.777	0
Valutakursreguleringer	0	(22.788)	0	685
Overførsler	0	46.059	0	0
Andel af årets resultat	32.613.170	0	0	0
Udbytte	(13.250.000)	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	1.320.481	0
Andre reguleringer	(27.886)	0	(1.290.408)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(14.437)	0	0
Opskrivninger ultimo	120.771.949	8.834	10.463.850	685
Nedskrivninger primo	0	0	0	(3.955.858)
Valutakursreguleringer	0	0	0	1.917
Overførsler	0	0	0	(46.059)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	4.000.000
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	141.912.633	18.103.680	18.132.691	6.917.087

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
ToLeFraPo ApS	Ålborg	ApS	25,0
Germania-Arkaden GmbH	Kiel, Tyskland	GmbH	25,0
Esbjerg Butikscenter Øst A/S	Herning	A/S	22,8
HKL Grundstück Invest GmbH	Kiel, Tyskland	GmbH	21,5

Noter

	Antal	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital		
Ordinære A-anparter	85.000	85.000
Ordinære B-anparter	340.000	340.000
Ordinære C-anparter	1.000	1.000
	426.000	426.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet deltager som interessent i en virksomhed og hæfter henholdsvis solidarisk og pro rata i forhold til ejerandelen for gælden heri. Selskabet hæfter solidarisk for 25 mio.kr. og pro rata for 2,2 mio.kr., som hovedsageligt vedrører lån i fast ejendom med offentlig vurdering på 64 mio.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TH & TH INVEST ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret andre værdipapirer og kapitalandele med bogført værdi på 42.544 t.kr. samt indestående på konto i pengeinstitut på 19 t.kr.

Selskabet har indgået aftale med pengeinstitut om ikke at sælge, pantsætte eller på anden måde disponere over aktiebesiddelse eller i øvrigt reducere sin indflydelse i Esbjerg Butikscenter Øst A/S, herunder ikke at foretage udbytteudlodning uden accept fra pengeinstituttet.

Den regnskabsmæssige værdi af aktiebesiddelsen udgør 3,2 mio.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultat fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultater.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter dagsværdireguleringer af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i virksomheder, der ikke er tilknyttede eller associerede. Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.