

Torben Hjort ApS

CVR-nr. 18950235

Lerklinten 25

4220 Korsør

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.12.2016

Dirigent

Navn: Torben Hjort Friderichsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.09.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Torben Hjort ApS
Lerklinten 25
4220 Korsør

CVR-nr.: 18950235
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

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 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 27.12.2016

Direktion

Torben Hjort Friderichsen
administrerende direktør

Thomas Hjort Winther
direktør

Bestyrelse

Torben Hjort Friderichsen

Bjarne Wittendorff Ibsen

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Torben Hjort ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Hjort ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 27.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Bay Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

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 klargøring 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:

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(167.994)	(119)
Bruttoresultat		(167.994)	(119)
Personaleomkostninger	1	(422.494)	(240)
Driftsresultat		(590.488)	(359)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(3.242.817)	11.325
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(345.348)	2.326
Andre finansielle indtægter		2.143.799	1.833
Andre finansielle omkostninger		(536.201)	(616)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.571.055)	14.509
Skat af ordinært resultat	2	(564)	0
Årets resultat		(2.571.619)	14.509
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(14.298.875)	4.805
Overført resultat		10.727.256	8.704
		(2.571.619)	14.509

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		122.577.349	132.663
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.693.387	19.568
Andre tilgodehavender		20.628.460	31.125
Finansielle anlægsaktiver	4	160.899.196	183.356
Anlægsaktiver		160.899.196	183.356
Andre tilgodehavender		616.530	767
Tilgodehavender		616.530	767
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.592.901	11.380
Værdipapirer og kapitalandele		20.592.901	11.380
Likvide beholdninger		24.034	22
Omsætningsaktiver		21.233.465	12.169
Aktiver		182.132.661	195.525

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	426.000	426
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		101.436.665	115.736
Overført overskud eller underskud		59.722.862	48.976
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital		<u>162.585.527</u>	<u>166.138</u>
Bankgæld		<u>4.000.000</u>	<u>8.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.000.000</u>	<u>8.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	4.000.000	4.000
Bankgæld		7.355.045	14.212
Anden gæld		<u>4.192.089</u>	<u>3.175</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.547.134</u>	<u>21.387</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.547.134</u>	<u>29.387</u>
Passiver		<u>182.132.661</u>	<u>195.525</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	426.000	115.735.540	48.976.084	1.000.000	166.137.624
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	19.522	0	19.522
Årets resultat	0	(14.298.875)	10.727.256	1.000.000	(2.571.619)
Egenkapital ultimo	426.000	101.436.665	59.722.862	1.000.000	162.585.527

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	416.854	240
Pensioner	<u>5.640</u>	<u>0</u>
	<u>422.494</u>	<u>240</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	<u>564</u>	<u>0</u>
	<u>564</u>	<u>0</u>
		<u>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</u>
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

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Andre tilgodehavender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	16.927.448	10.059.986	36.089.119
Overførsler	3.998.036	(3.998.036)	0
Tilgange	215.200	1.197.660	125.000
Afgange	0	0	(11.629.801)
Kostpris ultimo	21.140.684	7.259.610	24.584.318
Opskrivninger primo	115.735.540	9.507.977	0
Andel af årets resultat	(3.242.817)	0	0
Udbytte	(6.061.500)	0	0
Opskrivninger	0	(345.348)	0
Andre reguleringer	(4.994.558)	(2.726.888)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	3.998.036	0
Opskrivninger ultimo	101.436.665	10.433.777	0
Nedskrivninger primo	0	0	(4.963.904)
Valutakursreguleringer	0	0	(22.435)
Andre reguleringer	0	0	1.030.481
Nedskrivninger ultimo	0	0	(3.955.858)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	122.577.349	17.693.387	20.628.460

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
ToLeFraPo ApS	Ålborg	ApS	25,00
Germania-Arkaden GmbH	Kiel, Tyskland	GmbH	25,00
Esbjerg Butikscenter Øst A/S	Herning	A/S	22,80
HKL Grundstück Invest GmbH	Kiel, Tyskland	GmbH	21,50

Noter

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

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	4.000	4.000.000	4.000.000
	<u>4.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>

7. 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 27 mio.kr. og pro rata for 2,4 mio.kr., som hovedsageligt vedrører lån i fast ejendom med offentlig vurdering på 70 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt bankgæld er deponeret andre værdipapirer og kapitalandele med bogført værdi på 21.791 t.kr. samt indestående på konto i pengeinstitut på 24 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 Butikcenter Øst A/S, herunder ikke at foretage udbytteudlodning uden accept fra pengeinstituttet.

Den regnskabsmæssige værdi af aktiebesiddelsen udgør 2,9 mio.kr.

Noter

9. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handels-, restaurations- og investeringsvirksomhed, herunder eje aktier og anparter i andre selskaber.