

TORBEN HJORTH OLSEN ApS

Lærkestien 15
9480 Løkken

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/10/2018

Torben Hjorth Olsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TORBEN HJORTH OLSEN ApS

Lærkestien 15

9480 Løkken

Telefonnummer: 98991579

Fax: 98991579

CVR-nr: 87866114

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

RevisorGBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 for Torben Hjorth Olsen ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 1.632.048. anvendes således:

udbytte	0
overført til næste år.....	1.632.048
ialt	1.632.048

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Løkken, den 21/09/2018

Direktion

Torben Hjorth Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TORBEN HJORTH OLSEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TORBEN HJORTH OLSEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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:

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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. 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.

Brønderslev, 21/09/2018

Morten Bruun Jacobsen , mne504
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 14795707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er forfatter- og foredragsvirksomhed, samt udlejnings - restaurations - og finansieringsvirksomhed og har i regnskabsåret bestået af honorar fra salg af undervisningsbøger, samt drift af 3 udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt med t.kr. 1.397, som følge af bl.a. værdiregulering af ejendomme. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter primært vedbeliggende boligudlejningsejendomme i Aalborg. Ejendommene er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 3 - 3,25%. De tilsvarende ejendomme var pr. 30. juni 2017 værdiansat med en afkastfaktor på 3,2 - 3,4%.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en tilfredsstillende indtjening, men dog med en nedadgående indtjening på salg af undervisningsbøger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner.

Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Forfatterhonorar

Nettobeløbet af modtagne honorarer er bogført løbende.

Ejendommens drift

Nettobeløbet af modtaget husleje, fratrullet ejendommens driftsomkostninger, herunder prioritetsrenter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kurs-gevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages liniære afskrivninger ud fra en vurdering af det enkelte aktivs driftsøkonomiske levetid og brugstid. Disse er:

driftsmidler og maskiner 4-8 år

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes 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 grund, 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 poster "værdireguleringer af ejendomme".

Værdipapirer

Obligationer og børsnoterede aktier er optaget som omsætningsaktiv. Disse er værdifastsat ud fra balancedagens kursværdi.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, mens øvrige gældsforpligtelser er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		170.956	220.860
Distributionsomkostninger		15.118	18.431
Administrationsomkostninger		-206.708	-205.600
Andre driftsindtægter		1.796.129	291.259
Andre driftsomkostninger		26.705	86.733
Resultat af ordinær primær drift		1.802.200	411.683
Andre finansielle indtægter		356.170	543.932
Andre finansielle omkostninger		-70.973	-90.467
Ordinært resultat før skat		2.087.397	865.148
Skat af årets resultat		-56.408	-123.464
Andre skatter		-398.941	-59.492
Årets resultat		1.632.048	682.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.632.048	682.192
I alt		1.632.048	682.192

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		14.978.428	13.192.538
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	20.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.998.428	13.212.538
Andre værdipapirer og kapitalandele		504.095	617.529
Finansielle anlægsaktiver i alt		504.095	617.529
Anlægsaktiver i alt		15.502.523	13.830.067
Andre tilgodehavender		821	4.838
Tilgodehavender i alt		821	4.838
Likvide beholdninger		133.431	259.163
Omsætningsaktiver i alt		134.252	264.001
Aktiver i alt		15.636.775	14.094.068

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		9.995.599	8.363.551
Egenkapital i alt		10.195.599	8.563.551
Hensættelse til udskudt skat		2.144.436	1.745.495
Hensatte forpligtelser i alt		2.144.436	1.745.495
Gæld til realkreditinstitutter		2.628.015	2.890.640
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.628.015	2.890.640
Skyldig selskabsskat		103.483	125.330
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		514.164	520.604
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.973	212.973
Periodeafgrænsningsposter		38.105	35.475
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		668.725	894.382
Gældsforpligtelser i alt		3.296.740	3.785.022
Passiver i alt		15.636.775	14.094.068

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Kostpris primo	5.192.458	5.195.593
Tilgang i årets løb	-10.299	-3.135
Kostpris ultimo	5.182.219	5.192.458
Regulering til dagsværdi primo	8.000.080	7.708.821
Årets regulering til dagsværdi	1.796.129	291.259
Regulering til dagsværdi ultimo	9.796.209	8.000.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.978.428	13.192.538

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af generelle markedsrapporter.

Ved fastsættelsen af markedsværdier er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligudlejningsejendomme Aalborg
3,00 - 3,30%

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede prioritetsgæld kr. 2.628.015 forfalder kr. 1.637.887 efter mere end 5 år.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant til kreditforeningen Nykredit, hvor restgælden udgør kr. 2.916.520 og den bogførte anskaffelsessum kr. 5.182.219 har selskabet ikke afgivet nogle sikkerhedsstillelser.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2018	ialt	
Gager incl. AM-bidrag	83.785	83.785	167.570	
		2017/18	2016/17	
Gennemsnitligt antal ansatte		1	1	