

**Torben Hjorth Olsen ApS**

**Lærkestien 15**

**9480 Løkken**

**CVR-nummer 87866114**

**Årsrapport**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *27/7 - 2024*



Torben Hjorth Olsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Torben Hjorth Olsen ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Torben Hjorth Olsen ApS  
Lærkestien 15  
9480 Løkken

Hjemstedskommune:	Hjørring
CVR-nummer:	87866114
Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev  
Registreret Revisionsanpartsselskab.  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Torben Hjorth Olsen ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, 18. september 2024

Direktionen:



Torben Hjorth Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Torben Hjorth Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Hjorth Olsen ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Brønderslev, 18. september 2024

### Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 14795707



Morten Bruun Jacobsen

Partner, Registreret revisor

mne504

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive forfatter- og foredragsvirksomhed samt udlejnings-, restaurations- og finansieringsvirksomhed.

Aktiviteten i regnskabsåret består af honorar fra salg af undervisningsbøger samt drift af tre udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

I sidste regnskabsår havde selskabets ledelse værdiansat investeringsejendommene med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Ejendommene blev dengang værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 3,3 %. Denne er i året vurderet ud fra de kendte handler i området jf. relevante mægleres markedsoverblik til en afkastfaktor på 4,5%. Alle ejendommene er placeret i Aalborg Vestby.

Værdiansættelsen af ejendommene 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.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	Bruttofortjeneste	614.451	607
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.991.774	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.377.323</b>	<b>607</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	23.210	-84
	Finansielle indtægter	38.576	108
	Finansielle omkostninger	-41.128	-56
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.356.665</b>	<b>576</b>
1	Skat af årets resultat	552.794	-113
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.803.871</b>	<b>463</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Overført resultat	-2.003.871	263
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.803.871</b>	<b>463</b>

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Investeringsejendomme	11.288.322	14.265
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.288.322</b>	<b>14.265</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.288.322</b>	<b>14.265</b>
	Andre tilgodehavender	241.976	191
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>241.976</b>	<b>191</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	583.897	561
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>583.897</b>	<b>561</b>
	Likvide beholdninger	482.543	340
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.308.416</b>	<b>1.092</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.596.738</b>	<b>15.357</b>



Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
2	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	8.990.303	10.994
	Foreslået udbytte	200.000	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.390.303</b>	<b>11.394</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.308.921	1.986
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.308.921</b>	<b>1.986</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.394.966	1.495
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.394.966</b>	<b>1.495</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	100.108	143
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	0
	Selskabsskat	122.648	52
	Anden gæld	220.450	230
	Periodeafgrænsningsposter	25.695	43
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.648	13
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>502.548</b>	<b>482</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.897.514</b>	<b>1.977</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.596.738</b>	<b>15.357</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	200	10.994	200	11.394
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	-2.004	200	-1.804
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>8.990</b>	<b>200</b>	<b>9.390</b>

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	124.366	113
Regulering af udskudt skat	<u>-677.160</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u><b>-552.794</b></u>	<u><b>113</b></u>
<b>2 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	<u>200.000</u>	<u>200</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>200</b></u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	978.177	1.085
--	---------	-------

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.495, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte anskaffelsessum pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 1.628.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettobeløbet af modtaget husleje fratrukket ejendommenes driftsomkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste". Indtægter vedr. forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 - 8 år	0-20 %

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, fastsat ud fra generelle markedsrapporter, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som investeringsejendomme forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter skyldige omkostninger.