

TORBEN HJORTH OLSEN ApS

Lærkestien 15

9480 Løkken

CVR-nr.: 87866114

Årsrapport for

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2025

Per Mogensen
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Balance pr. 30. juni 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TORBEN HJORTH OLSEN ApS Lærkestien 15 9480 Løkken CVR-nr.: 87866114 Hjemsted: Hjørring Stiftelsesdato: 20. november 1978 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Rikke Hjorth Lange, Direktør
Revisor	Dansk Revision Brønderslev, Godkendt Revisionsanpartsselskab Fynsgade 4 9700 Brønderslev
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. oktober 2025 på direktørens adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for TORBEN HJORTH OLSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 20. oktober 2025

Direktion

Rikke Hjorth Lange
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i TORBEN HJORTH OLSEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TORBEN HJORTH OLSEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisoreres 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.

Brønderslev, den 20. oktober 2025

Dansk Revision Brønderslev, Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen

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.

Udvikling 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 4,5 %. 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.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		524.125	614.451
Resultat før af- og nedskrivninger		524.125	614.451
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-2.991.774
Andre finansielle indtægter		64.144	61.787
Finansielle omkostninger		-74.255	-41.128
Resultat før skat		514.014	-2.356.664
Skat af årets resultat	2	-99.110	552.794
Årets resultat		414.904	-1.803.870

		2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		214.904	-2.003.870
Resultatdisponering i alt		414.904	-1.803.870

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		11.305.918	11.288.322
Anlægsaktiver i alt		<u>11.305.918</u>	<u>11.288.322</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.200
Andre tilgodehavender		291.288	238.776
Tilgodehavender i alt		<u>291.288</u>	<u>241.976</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		554.412	583.897
Likvide beholdninger		555.484	482.543
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.401.184</u>	<u>1.308.416</u>
Aktiver i alt		<u>12.707.102</u>	<u>12.596.738</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.205.208	8.990.303
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital i alt		9.605.208	9.390.303
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.308.921	1.308.921
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3	1.277.540	1.394.966
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		117.425	100.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.350	19.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.834	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.648	8.648
Deposita		193.200	191.750
Selskabsskat		116.331	122.647
Anden gæld		8.950	8.950
Periodeafgrænsningsposter		25.695	25.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		515.433	502.548
Gældsforpligtelser i alt		1.792.973	1.897.514
Passiver i alt		12.707.102	12.596.738
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	200.000	8.990.304	200.000	9.390.304
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	214.904	200.000	414.904
Egenkapital, ultimo	200.000	9.205.208	200.000	9.605.208

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	99.110	124.366
Årets udskudte skat	0	-677.160
I alt	<u>99.110</u>	<u>-552.794</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 869.759 kr

4. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr	Andre værdipapirer og kapitalandele kr
Dagsværdi ultimo	11.305.918	554.412
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)		6.274

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Beboelsesejendomme: 4,5 %

Noter

4. Dagsværdioplysninger (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2024/25 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 1.187. En ændring i afkastprocenten på -0,5% ville i året 2024/25 have medført en ændret positiv værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 1.483.

Herudover forbedringer indregnet til kostpris TDKK 0.

Alle ejendomme er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Årets tomgangsleje udgør TDKK 12, men alle ejendomme er på balancetidspunktet fuldt udlejet.

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte anskaffelsessum pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 1.628.

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TORBEN HJORTH OLSEN ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Der er derudover foretaget mindre opstillingsmæssige ændringer.

De foretagne klassifikationsændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

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 beliggenhed, 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.