



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

TORBEN JENSEN HOLDING APS
HOSTRUPSGADE 20, 2. SAL, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
2015
13. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016**

Torben Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torben Jensen Holding ApS Hostrupsgade 20, 2. sal 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 67 69 67 Stiftet: 1. juli 2002 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
Advokat	Prolex Advokaterne Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Torben Jensen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. maj 2016

Direktion

Torben Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Torben Jensen Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Jensen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 23. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med og investering i værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er på niveau med 2014, og arbejdet med værdiskabelse på selskabets beholdning af pantebreve og gældsbreve medfører et stigende likviditetsbidrag fra ydelsesbetalinger samt indfrielse og frasalg. Denne udvikling udgør et stærk fundament for selskabets investeringsaktiviteter og løbende drift, og vil bidrage til en fortsat styrkelse af selskabets soliditetsgrad.

Selskabet har en mindre udlejningsejendom, der forventes afhændet indenfor 1-2 år.

Den associerede virksomhed Dansk Pantebrevsgaranti ApS har realiseret et overskud på 683 tkr. Egenkapitalen i Dansk Pantebrevsgaranti ApS er dog fortsat negativ, men forventes reetableret indenfor 1-2 år ved løbende driftsindtjening. Indenfor denne tidshorisont forventes således et positivt resultatbidrag til ejerselskaberne.

For 2016 forventes et positivt resultat på niveau med 2015.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torben Jensen Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, autodrift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gælds- og pantebreve samt værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Personbiler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Personbiler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg, der indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor netto-realiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter pante- og gældsbreve, der måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til handelsværdien.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOTAB.....		-254.346	-179
Personaleomkostninger.....	1	-453.078	-461
Af- og nedskrivninger.....		-97.000	-67
DRIFTSRESULTAT.....		-804.424	-707
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	2	0	0
Andre finansielle indtægter.....	3	1.773.732	1.691
Andre finansielle omkostninger.....		-177.283	-103
RESULTAT FØR SKAT.....		792.025	881
Skat af årets resultat.....	4	-188.369	-219
ÅRETS RESULTAT.....		603.656	662
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	200
Overført resultat.....		453.656	462
I ALT.....		603.656	662

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Personbiler.....		243.917	341
Materielle anlægsaktiver.....	5	243.917	341
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		243.917	341
Ejendom til videresalg.....		559.980	560
Varebeholdninger.....		559.980	560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.000	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	28
Andre tilgodehavender.....		33.630	41
Periodeafgrænsningsposter.....		19.800	4
Tilgodehavender.....		57.430	73
Pante- og gældsbrevsbeholdning.....		4.937.566	4.181
Værdipapirer.....		4.937.566	4.181
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.554.976	4.814
AKTIVER.....		5.798.893	5.155

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		3.000.145	2.546
EGENKAPITAL.....	7	3.125.145	2.671
Hensættelse til udskudt skat.....		6.000	12
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.000	12
Pantebrev.....		418.456	426
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	418.456	426
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	7.300	7
Gældsbrief.....		100.000	100
Gæld til pengeinstitutter.....		1.617.799	1.404
Selskabsskat.....		166.369	206
Anden gæld.....		207.824	129
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.249.292	2.046
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.667.748	2.472
PASSIVER.....		5.798.893	5.155
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	442.557	451	
Pensioner.....	3.060	3	
Omkostninger til social sikring.....	7.461	7	
	453.078	461	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder			2
Andel af årets resultat.....	341.287	487	
Tilbageførsel som følge af negativ egenkapital.....	-341.287	-487	
	0	0	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder.....	2.481	25	
Renteindtægter mv.....	1.771.251	1.666	
	1.773.732	1.691	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	194.369	212	
Regulering af udskudt skat.....	-6.000	7	
	188.369	219	
Materielle anlægsaktiver			5
		Personbiler	
Kostpris 1. januar 2015.....		485.000	
Kostpris 31. december 2015.....		485.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		144.083	
Årets afskrivninger		97.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		241.083	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		243.917	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associeret virksomhed	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2015.....	64.400	217
Kostpris 31. december 2015.....	64.400	217
Nedskrivninger 1. januar 2015.....	-64.400	-217
Andel af årets resultat	341.287	0
Tilbageførsel som følge af negativ egenkapital.....	-341.287	0
Nedskrivninger 31. december 2015.....	-64.400	-217
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	0

Kapitalandele i associeret virksomhed (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Dansk Pantebrevsgaranti ApS, Silkeborg.....	-994.961	682.574	50 %

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.546.489	2.671.489
Forslag til årets resultatdisponering.....		453.656	453.656
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	3.000.145	3.125.145

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pantebrev.....	433.032	425.756	7.300	381.000
	433.032	425.756	7.300	381.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9**

Til sikkerhed for TJ Pantebrevsselskab A/S' engagement med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for TJ Pantebrevsselskab A/S' engagement med pengeinstitut, er der givet pant i 1 stk. pantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 136 tkr.

Til sikkerhed for TJ Pantebrevsselskab A/S' engagement med pengeinstitut er der afgivet løsøre pant, nom. 800 tkr. i personbil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 210 tkr.

Selskabet har sammen med anden anpartshaver afgivet støtteerklæring overfor det associerede selskab Dansk Pantebrevsgaranti ApS i forhold til dette selskabs afvikling af banklån, der pr. 31. december 2015 udgør 725 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, 1.618 tkr., er der givet pant i 5 stk. pantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 397 tkr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der afgivet løsøre pant, nom. 800 tkr. i personbil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 210 tkr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 426 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 560 tkr.

Ejerforhold**11**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

Torben Jensen

Ægirsvej 22, 8600 Silkeborg