

Torben Jensen Holding ApS

Hostrupsgade 20, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 26 67 69 67

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. juni 2025

Torben Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torben Jensen Holding ApS Hostrupsgade 20 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 67 69 67 Stiftet: 1. juli 2002 Kommune: 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	KASUS Advokater Torvet 1A 8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. juni 2025

Direktion:

Torben Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Torben Jensen Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torben Jensen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret realiseret en positiv værdiudvikling i selskabets investeringsportefølje af pantebreve og gældsbreve.

Nedskrivning på ejendom, der er solgt i foråret 2025, har påvirket resultatet negativt. Ejendommen blev konstateret i meget forringet stand efter ophør af lejemål.

Dattervirksomheden Dansk Pantebrevsgaranti ApS har øget investeringsaktiviteten og realiseret et væsentligt forbedret resultat i 2024.

For 2025 forventes et positivt resultat på niveau med 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-121.210	-166.927
Personaleomkostninger	1	-577.864	-668.020
Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger	2	-429.980	0
Driftsresultat		-1.129.054	-834.947
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.403.489	196.188
Andre finansielle indtægter	4	1.407.289	1.552.949
Øvrige finansielle omkostninger		-225.110	-183.280
Resultat før skat		1.456.614	730.910
Skat af årets resultat	5	-15.488	-117.942
Årets resultat		1.441.126	612.968
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.403.489	196.188
Overført resultat		-29.863	355.780
I alt		1.441.126	612.968

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		2.754.903	1.351.414
Finansielle anlægsaktiver	6	2.754.903	1.351.414
Anlægsaktiver		2.754.903	1.351.414
<hr/>			
Ejendomme til videresalg		235.880	665.860
Varebeholdninger		235.880	665.860
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.400	15.400
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		88.375	370.721
Udskudte skatteaktiver		33.000	33.000
Andre tilgodehavender		409.460	335.513
Tilgodehavende selskabsskat		32.512	0
Periodeafgrænsningsposter		25.670	34.009
Tilgodehavender	7	604.417	788.643
<hr/>			
Pante- og gældsbrevsbeholdning	8	7.090.358	6.969.014
Værdipapirer og kapitalandele		7.090.358	6.969.014
<hr/>			
Omsætningsaktiver		7.930.655	8.423.517
<hr/>			
Aktiver		10.685.558	9.774.931
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.378.503	975.014
Overført resultat		5.559.551	5.589.414
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
Egenkapital		8.130.554	6.750.428
<hr/>			
Garantiforpligtelser, gældsbrevsportefølje		150.000	150.000
Hensatte forpligtelser		150.000	150.000
<hr/>			
Pantebrev		0	331.616
Langfristede gældsforpligtelser	9	0	331.616
Gældsbreve		1.200.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter		1.142.238	1.539.246
Pantebrev		0	13.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	39.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	44.452
Selskabsskat		0	50.942
Anden gæld		37.766	55.660
Kortfristede gældsforpligtelser		2.405.004	2.542.887
Gældsforpligtelser		2.405.004	2.874.503
<hr/>			
Passiver		10.685.558	9.774.931
<hr/>			
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	975.014	5.589.414	61.000	6.750.428
Forslag til resultatdisponering		1.403.489	-29.863	67.500	1.441.126
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-61.000	-61.000
Egenkapital 31. december 2024	125.000	2.378.503	5.559.551	67.500	8.130.554

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	572.584	661.864
Andre omkostninger til social sikring	5.280	5.156
Andre personaleomkostninger	0	1.000
	577.864	668.020

2 | Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en nedskrivning af sine varebeholdninger i form af nedskrivning af værdien af fast ejendom med i alt 430 tkr. Den faste ejendom er solgt i foråret 2025.

3 | Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1.403.489	196.188
	1.403.489	196.188

4 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.655	24.083
Finansielle indtægter i øvrigt	1.349.634	1.528.866
	1.407.289	1.552.949

5 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.488	106.942
Regulering af udskudt skat	0	11.000
	15.488	117.942

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i datter- virksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	376.400
Kostpris 31. december 2024	376.400
Værdireguleringer 1. januar 2024	975.014
Årets værdireguleringer	1.403.489
Værdireguleringer 31. december 2024	2.378.503
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.754.903

	2024 kr.	2023 kr.
7 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudte skatteaktiver	33.000	44.000
	33.000	44.000

8 | Pante- og gældsbevælsbeholdning

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Pante- og gældsbevæls- beholdning
kr.	
Dagsværdi 31. december 2024	7.090.358
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	624.468

9 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gældsbreve	1.200.000	1.200.000	0	800.000
Pantebrev	0	0	0	345.203
	1.200.000	1.200.000	0	1.145.203

Noter

10 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution overfor selskaberne, Dansk Pantebrevsgaranti ApS, TJ Ejendomsselskab A/S og Torben Jensens Finans A/S' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2024 udgør 4.408 tkr.

Selskabet har i forbindelse med frasalg af gældsbreve stillet tabsgaranti overfor investor. Porteføljens restgæld udgør ca. 1.159 tkr. pr. 31. december 2024, fordelt på 18 sager med en gennemsnitlig vægtet restløbetid på 4,5 år. Den gennemsnitlige kursværdi udgør ca. 64 tkr. Selskabet har hensat 150 tkr. til imødegåelse af forpligtelsen.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant i 1 stk. pantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 124 tkr.

Til sikkerhed for kaution for TJ Ejendomsselskab A/S' engagement med pengeinstitut, er der givet pant i 1 stk. pantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 124 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Jensen Holding ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme omfatter huslejeindtægter og omkostninger relateret til udlejningsaktiviteterne, herunder eventuelle nedskrivninger på handelsejendomme. Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs- og distributionsomkostninger, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og 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 værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser på pantebrevsportefølje.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til dækning af tab på overdragne pantebrevsporteføljer. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med handel med porteføljer, og de forventede tab herpå.

Regulering af årets hensættelse indregnes som indtægter og omkostninger under henholdsvis "Andre finansielle indtægter" og "Andre finansielle omkostninger".

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.