

# Torben Lind Ejendomme ApS

Fynsvej 53  
4000 Roskilde

CVR-nr. 38845365

## Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2024

---

Torben Ulrik Norman Lind  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

**Torben Lind Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Torben Lind Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. juni 2024

### **Direktion**

Torben Ulrik Norman Lind  
Direktør

**Torben Lind Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Torben Lind Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Lind Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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 opstilling 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.

Frederiksberg, den 4. juni 2024

**Revisorerne Bastian og Krause**

**Registrerede revisorer ApS**

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

## **Torben Lind Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Torben Lind Ejendomme ApS<br>Fynsvej 53<br>4000 Roskilde  |
| Telefon             | 52390444  |
| E-mail              | torben-lind@outlook.dk  |
| CVR-nr.             | 38845365  |
| Stiftelsesdato      | 9. august 2017  |
| Hjemsted            | Roskilde  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2023 - 31. december 2023  |
| <b>Direktion</b>    | Torben Ulrik Norman Lind  |
| <b>Revisor</b>      | Revisorerne Bastian og Krause<br>Registrerede revisorer ApS<br>Guldborgvej 8, st. tv.<br>2000 Frederiksberg |
| CVR-nr.             | 27335616  |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i kapitalandele og anden hermed beslægtet virksomhed, samt værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -2.411.245, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 11.013.825, og en egenkapital på kr. -3.081.923.

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet egenkapitalen er negativ.

Dette skyldes, at datterselskabets ejendom er faldet i værdi de sidste 2 år. Det forventes at egenkapitalen reetableres de kommende år når der kommer værdistigninger i ejendommene hos datterselskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Torben Lind Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Torben Lind Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

#### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **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 realiserede og

## **Torben Lind Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes 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 den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til dagsværdi på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og

## **Torben Lind Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | kr.               | kr.               |
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-13.608</b>    | <b>-10.752</b>    |
| Personaleomkostninger  | 0                 | 0                 |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>-13.608</b>    | <b>-10.752</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | -2.437.260        | -2.650.418        |
| Andre finansielle indtægter  | 46.267            | 0                 |
| Rente, skat  | 0                 | -1.958            |
| <b>Resultat før skat</b>   | <b>-2.404.601</b> | <b>-2.663.128</b> |
| Skat af årets resultat   | -6.644            | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-2.411.245</b> | <b>-2.663.128</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |                   |                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode               | 0                 | -2.448.951        |
| Overført resultat  | -2.411.245        | -214.177          |
| <b>Resultatdisponering</b>   | <b>-2.411.245</b> | <b>-2.663.128</b> |

Torben Lind Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder         | 3, 4 | 10.636.143        | 13.073.403        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele              |      | 177.317           | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 |      | <b>10.813.460</b> | <b>13.073.403</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>10.813.460</b> | <b>13.073.403</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat                      |      | 36.592            | 46.064            |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 82.764            | 133.936           |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>119.356</b>    | <b>180.000</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>81.009</b>     | <b>181.607</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>200.365</b>    | <b>361.607</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>11.013.825</b> | <b>13.435.010</b> |

Torben Lind Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2023**

|  | Note | <b>2023</b><br>kr. | <b>2022</b><br>kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                        |      | -3.131.923         | -720.678           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-3.081.923</b>  | <b>-670.678</b>    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 5.372.827          | 5.382.767          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>5.372.827</b>   | <b>5.382.767</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 8.000              | 8.000              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 8.714.921          | 8.714.921          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>8.722.921</b>   | <b>8.722.921</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>14.095.748</b>  | <b>14.105.688</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>11.013.825</b>  | <b>13.435.010</b>  |
| Usikkerhed om going concern              | 5    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                    |                    |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 7    |                    |                    |

## Noter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                     |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                  | <u>1</u>          | <u>1</u>          |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Selskabsskat, aktuel                               | <u>6.644</u>      | <u>0</u>          |
|  | <b>6.644</b>      | <b>0</b>          |
| <b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris primo                                     | 13.274.870        | 13.274.870        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>13.274.870</b> | <b>13.274.870</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                        | -201.467          | 2.448.951         |
| Årets reguleringer                                 | <u>-2.437.260</u> | <u>-2.650.418</u> |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                | <b>-2.638.727</b> | <b>-201.467</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>10.636.143</b> | <b>13.073.403</b> |

## 4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

*Tilknyttede virksomheder*

| Navn      | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital       | Resultat          |
|-----------|----------|---------------|-------------------|-------------------|
| Sania ApS | Roskilde | 100,00        | <u>10.636.142</u> | <u>-2.437.260</u> |
|           |          |               | <b>10.636.142</b> | <b>-2.437.260</b> |

## 5. Usikkerhed om going concern

På grund af et fald i værdien af datterselskabets ejendom har Torben Lind Ejendomme ApS negativ egenkapital. Det forventes dog at værdien vil stige og at datterselskabets drift vil få egenkapitalen i Torben Lind ejendomme ApS reetableret.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.