

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

Tidens Ejendomme ApS

Caroline Amalie Vej 17, 2800 Kongens Lyngby

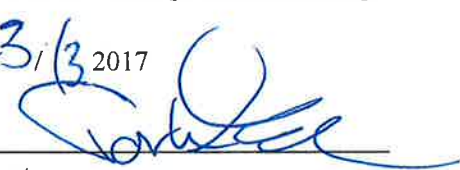
CVR-nr. 26 62 29 72

Årsrapport for 2016

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/3 2017



Dirigent
Torben Kühl

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Selskabsskat var tidligere indregnet som en del af mellemværendet med moderselskabet. Dette indregnes nu særskilt i balancen.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Tidens Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Kongens Lyngby, den 21. marts 2017

Direktion

Torben Kühl

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Tidens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tidens Ejendomme ApS for 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 21. marts 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Torben Kühl Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Investeringsejendom er målt til dagsværdi. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Andelsbeviser er indregnet til kostpris.

Driftsinventar og biler afskrives lineært over 4 år.

Indretning, lejede lokaler afskrives over lejemålets levetid, dog max. 5 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associerede selskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af kapitalinteressernes regnskabsmæssige indre værdi. Associerede selskabers negative egenkapital modregnes i eventuelle tilgodehavender. Negativ egenkapital herudover afsættes ikke.

Den samlede nettoopskrivning i associerede selskaber henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Varebeholdninger

Varelager indregnes til kostpris. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2016

| Note | | 2016 | 2015 |
|------|--|-----------------------|------------------------|
| | | kr. | kr. |
| | Indtægter | | |
| | Bruttofortjeneste | 385.127 | -122.106 |
| | Udgifter | | |
| 1 | Personaleudgifter | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Resultat før afskrivninger | 385.127 | -122.106 |
| 2 | Afskrivninger | <u>-153.407</u> | <u>-180.907</u> |
| | Resultat før finansiering | 231.720 | -303.013 |
| 6 | Resultat af kapitalandele | 789.866 | 0 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 80 |
| | Finansielle udgifter | -10.923 | -32.534 |
| | Finansielle udgifter, koncern | <u>-92.989</u> | <u>-96.889</u> |
| | Resultat før skat | 917.674 | -432.356 |
| 3 | Beregnete skatter | <u>-28.134</u> | <u>22.248</u> |
| | Årets resultat | <u><u>889.540</u></u> | <u><u>-410.108</u></u> |
| | Resultatdisponering | | |
| | Overført til næste år | 99.674 | -410.108 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 789.866 | 0 |
| | Udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u><u>889.540</u></u> | <u><u>-410.108</u></u> |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | kr. | kr. |
| 5 | Investeringsejendomme | 6.721.855 | 6.721.855 |
| 4 | Indretning lejede lokaler | 0 | 0 |
| 4 | Driftsinventar og biler | 211.028 | 364.435 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.932.883</u> | <u>7.086.290</u> |
| 6 | Kapitalandele i associerede selskaber | 814.866 | 25.000 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>814.866</u> | <u>25.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.747.749</u> | <u>7.111.290</u> |
| | Varelager | 0 | 0 |
| | Varebeholdninger i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 | Udskudt skatteaktiv | 18.049 | 50.221 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 4.038 | 0 |
| | Tilgodehavende hos associeret virksomhed | 0 | 1.900.000 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>22.087</u> | <u>1.950.221</u> |
| | Likvide beholdninger i alt | <u>2.535.498</u> | <u>1.016.712</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.557.585</u> | <u>2.966.933</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.305.334</u> | <u>10.078.223</u> |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | kr. | kr. |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført til næste år | -1.049.518 | -1.149.192 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 789.866 | 0 |
| | Afsat udbytte | 0 | 0 |
| 7 | Egenkapital i alt | <u>-134.652</u> | <u>-1.024.192</u> |
| 3 | Udskudt skat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Prioritetsgæld | 981.000 | 1.273.041 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | <u>0</u> | <u>16.000</u> |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>981.000</u> | <u>1.257.041</u> |
| 8 | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 16.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 9.391.974 | 9.798.985 |
| | Anden gæld | <u>67.012</u> | <u>30.389</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.458.986</u> | <u>9.845.374</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>10.439.986</u> | <u>11.102.415</u> |
| | Passiver i alt | <u>10.305.334</u> | <u>10.078.223</u> |
| 9 | Pantsætninger og garantforpligtelser m.v. | | |
| 10 | Going concern og finansielle risici | | |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleudgifter | | |
| Lønninger | 75.350 | 73.750 |
| Værdi af fri bil (efterangivelse) | -75.350 | -73.750 |
| Pensioner | 0 | 0 |
| Andre udgifter til social sikring | 0 | 0 |
| Personaleudgifter | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Afskrivninger | | |
| Driftsinventar | 105.416 | 105.416 |
| Biler | <u>47.991</u> | <u>75.491</u> |
| | <u>153.407</u> | <u>180.907</u> |
| 3 Beregnede skatter | | |
| Beregnet selskabsskat (sambeskatning) | -4.038 | -121.816 |
| Udskudt skat, regulering | <u>32.172</u> | <u>99.568</u> |
| | <u>28.134</u> | <u>-22.248</u> |
| Det samlede udskudte skatteaktiv andrager | <u>18.049</u> | <u>50.221</u> |

4 Anlægsaktiver

| | Materielle | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Indretning | Drifts- |
| | Biler | lejede lokaler | inventar |
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2016 | 377.455 | 90.968 | 649.756 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2016 | 377.455 | 90.968 | 649.756 |
| Afskrivninger pr. 1/1 2016 | 307.665 | 90.968 | 355.111 |
| Årets afskrivninger | 47.991 | 0 | 105.416 |
| Tilbageførte afskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 31/12 2016 | 355.656 | 90.968 | 460.527 |
| Bogført værdi pr. 31/12 2016 | 21.799 | 0 | 189.229 |

Materielle

5 Anlægsaktiver

| | Investerings- | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| | ejendomme | Andelsbevis |
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2016 | 6.051.067 | 670.788 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2016 | 6.051.067 | 670.788 |
| Afskrivninger pr. 1/1 2016 | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 |
| Tilbageførte afskrivninger | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 31/12 2016 | 0 | 0 |
| Bogført værdi pr. 31/12 2016 | 6.051.067 | 670.788 |

Offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 1/10 2016 kr. 7.250.000.

| | | |
|----------|---|-------------------------------|
| 6 | Anlægsaktiver | Kapitalandel i ass. selskaber |
| | Anskaffelsessum pr. 1/1 2016 | 25.000 |
| | Tilgang | 0 |
| | Afgang | 0 |
| | Anskaffelsessum pr. 31/12 2016 | 25.000 |
| | Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016 | 0 |
| | Op- og nedskrivninger i året | 789.866 |
| | Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016 | 789.866 |
| | Bogført værdi pr. 31/12 2016 | 814.866 |

Kapitalandele i associerede selskaber:

| <u>Selskabsnavn</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Nom.</u> | <u>Egenkapital pr. 31/12 16</u> | <u>Resultat 2016</u> |
|------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|----------------------|
| TT2 Ejendomme ApS (Greve) | 50,00% | 25.000 | 814.866 | 789.866 |

| 7 | Egenkapital | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Overførsel til reserve for nettoopskrivning</u> | <u>Udbytte</u> | <u>Resultat I alt</u> |
|----------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--|----------------|-----------------------|
| | Egenkapital pr. 1/1 2016 | 125.000 | -1.149.192 | 0 | 0 | -1.024.192 |
| | Årets resultat | 0 | 99.674 | 789.866 | 0 | 889.540 |
| | Egenkapital pr. 31/12 2016 | 125.000 | -1.049.518 | 789.866 | 0 | -134.652 |

| | | |
|----------|--|-------------------------|
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | Rest |
| | Prioritetsgæld: | Afdrag 1. år efter 5 år |
| | Nykredit, F1 (hovedstol 981.000) | 0 981.000 |

9 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendomme:

Nykredit Realkredit

981.000

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

10 Going concern og finansielle risici

Ledelsen forventer en reetablering af kapitalen i løbet af de kommende år.

Moderselskabet har givet tilsagn om tilbagetrædelse overfor selskabets kreditorer.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.