

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Tidens Ejendomme ApS

Caroline Amalie Vej 17, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 26 62 29 72

Årsrapport for 2017

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 28/5 2018



Dirigent
Torben Kühl

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 18. maj 2018


Direktion
Forben Kühl

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Tidens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tidens Ejendomme ApS for 2017 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 revisorerets Etiske 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 18. maj 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Kapitalinteresser medregnes med andel af resultat efter skat.

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 anskaffelsessværdi med fradrag af foretagne afskrivninger. Andelsbeviser er indregnet til kostpris.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 2% og 7%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Driftsinventar og biler afskrives lineært over 4 år til en scrapværdi på kr. 0.

Indretning, lejede lokaler afskrives over lejemålets levetid, dog max. 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

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.

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 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
1	Bruttofortjeneste	511.126	385.127
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	511.126	385.127
3	Afskrivninger	<u>-108.559</u>	<u>-153.407</u>
	Resultat før finansiering	402.567	231.720
	Resultat af kapitalandele	-366	789.866
	Finansielle indtægter	46.229	0
	Finansielle udgifter	-7.546	-10.923
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-79.455</u>	<u>-92.989</u>
	Resultat før skat	361.429	917.674
4	Beregnete skatter	<u>-79.642</u>	<u>-28.134</u>
	Årets resultat	<u>281.787</u>	<u>889.540</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	282.153	99.674
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-366	789.866
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>281.787</u>	<u>889.540</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	6.721.855	6.721.855
5	Indretning lejede lokaler	0	0
5	Driftsinventar og biler	102.469	211.028
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.824.324</u>	<u>6.932.883</u>
6	Kapitalandele i associerede selskaber	0	814.866
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>814.866</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.824.324</u>	<u>7.747.749</u>
	Varelager	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Udskudt skatteaktiv	0	18.049
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	4.038
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>22.087</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.005.314</u>	<u>2.535.498</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.005.314</u>	<u>2.557.585</u>
	Aktiver i alt	<u>7.829.638</u>	<u>10.305.334</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	22.135	-1.049.518
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	789.866
	Afsat udbytte	0	0
7	Egenkapital i alt	<u>147.135</u>	<u>-134.652</u>
4	Udskudt skat	1.412	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.412</u>	<u>0</u>
	Prioritetsgæld	981.000	981.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>981.000</u>	<u>981.000</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Kreditorer	3.830	0
	Sambeskatningsbidrag	60.181	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.578.516	9.391.974
	Anden gæld	57.564	67.012
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.700.091</u>	<u>9.458.986</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.681.091</u>	<u>10.439.986</u>
	Passiver i alt	<u>7.829.638</u>	<u>10.305.334</u>
9	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Andre særlige poster		
Der er indregnet en avance på kr. 165.000 ved salg af automobil.		
2 Personaleudgifter		
Lønninger	25.116	73.750
Værdi af fri bil (efterangivelse) 4 mdr.	-25.116	-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>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger		
Driftsinventar	88.068	105.416
Biler	<u>20.491</u>	<u>47.991</u>
	<u>108.559</u>	<u>153.407</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat (sambeskatning)	60.181	-4.038
Udskudt skat, regulering	<u>19.461</u>	<u>32.172</u>
	<u>79.642</u>	<u>28.134</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.412</u>	<u>-18.049</u>

5	Anlægsaktiver	Materielle		
			Indretning	Drifts-
		Biler	lejede lokaler	inventar
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	377.455	90.968	649.756
	Tilgang	0	0	0
	Afgang	-275.000	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	102.455	90.968	649.756
	Afskrivninger pr. 1/1 2017	355.656	90.968	460.527
	Årets afskrivninger	20.491	0	88.068
	Tilbageførte afskrivninger	-275.000	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2017	101.147	90.968	548.595
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	1.308	0	101.161

6	Anlægsaktiver	Materielle	
		Investerings-	Andelsbevis
		ejendomme	
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	6.051.067	670.788
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	6.051.067	670.788
	Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0
	Årets afskrivninger	0	0
	Tilbageførte afskrivninger	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2017	0	0
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	6.051.067	670.788

Offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 1/10 2017 kr. 7.250.000.

Selskabets ejendom 1 er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7%.

Ejendommen består af erhvervslejemål.

Selskabets ejendom 2 er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 2%.

Ejendommen består af privat- og erhvervslejemål.

6	Anlægsaktiver (forsat)	Kapitalandel i ass. selskaber
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	25.000
	Tilgang	0
	Afgang	-25.000
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	0
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	789.866
	Udloddet udbytte	-787.500
	Op- og nedskrivninger i året	-366
	Frigivet ved salg	-2.000
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017	0
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	0

7	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Overførsel til reserve for nettoopskrivning	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	-1.049.518	789.866	0	-134.652
	Udloddet udbytte, kapitalandel	0	787.500	-787.500	0	0
	Årets resultat	0	282.153	-366	0	281.787
	Frigivet ved salg	0	2.000	-2.000	0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2017	125.000	22.135	0	0	147.135

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 har en forpligtelse på kr. 21.000 vedrørende leje af lokaler, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

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.