

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))



## Erhvervsstyrelsen

# Tidens Ejendomme ApS

Caroline Amalie Vej 17, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 26 62 29 72

## Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/3 2019

  
\_\_\_\_\_  
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 2018.

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

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2019

  
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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 2019

### **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 med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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 anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Andelsbeviser er indregnet til kostpris.

Investeringsejendomme 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.

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

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

Ejendommenes 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	409.175	511.126
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	349.175	511.126
2	Afskrivninger	<u>-66.333</u>	<u>-108.559</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	282.842	402.567
	Resultat af kapitalandele	0	-366
	Finansielle indtægter	3.861	46.229
	Finansielle udgifter	-5.532	-7.546
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-65.785</u>	<u>-79.455</u>
	<b>Resultat før skat</b>	215.386	361.429
3	Beregnede skatter	<u>-47.426</u>	<u>-79.642</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>167.960</u>	<u>281.787</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	167.960	282.153
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-366
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>167.960</u>	<u>281.787</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
5	Investeringsejendomme	6.721.855	6.721.855
4	Indretning lejede lokaler	0	0
4	Driftsinventar og biler	<u>34.464</u>	<u>102.469</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.756.319</u>	<u>6.824.324</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.756.319</u>	<u>6.824.324</u>
3	Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.324.308</u>	<u>1.005.314</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.324.308</u>	<u>1.005.314</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>8.080.627</u></u>	<u><u>7.829.638</u></u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	190.095	22.135
	Afsat udbytte	0	0
7	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>315.095</u>	<u>147.135</u>
3	Udskudt skat	227	1.412
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>227</u>	<u>1.412</u>
	Prioritetsgæld	981.000	981.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>981.000</u>	<u>981.000</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Kreditorer	669	3.830
	Sambeskatningsbidrag	48.611	60.181
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.652.156	6.578.516
	Anden gæld	82.869	57.564
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.784.305</u>	<u>6.700.091</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>7.765.305</u>	<u>7.681.091</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.080.627</u>	<u>7.829.638</u>
9	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Lønninger	60.000	25.116
Værdi af fri bil (efterangivelse) 4 mdr.	0	-25.116
Pensioner	0	0
Andre udgifter til social sikring	0	0
Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Driftsinventar	65.025	88.068
Biler	<u>1.308</u>	<u>20.491</u>
	<u>66.333</u>	<u>108.559</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat (sambeskatning)	48.611	60.181
Udskudt skat, regulering	<u>-1.185</u>	<u>19.461</u>
	<u>47.426</u>	<u>79.642</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>227</u>	<u>1.412</u>

**4 Anlægsaktiver**

	Materielle		
		Indretning	Drifts-
	Biler	lejede lokaler	inventar
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	102.455	90.968	649.756
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	-153.549
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<b>102.455</b>	<b>90.968</b>	<b>496.207</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	101.147	90.968	548.595
Årets afskrivninger	1.308	0	65.025
Tilbageførte afskrivninger	0	0	-151.877
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>102.455</b>	<b>90.968</b>	<b>461.743</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.464</b>

**5 Anlægsaktiver**

	Materielle	
	Investerings-	Andelsbevis
	ejendomme	
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	6.051.067	670.788
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<b>6.051.067</b>	<b>670.788</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<b>6.051.067</b>	<b>670.788</b>

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

Selskabets ejendom 1 er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7%.

Ejendommen består af erhvervslejemål.

Selskabets ejendom 2 er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 2%.

Ejendommen består af privat- og erhvervslejemål.

7	<b>Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	22.135	0	147.135
	Årets resultat	0	167.960	0	167.960
	Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>190.095</u>	<u>0</u>	<u>315.095</u>

8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		Rest
	Prioritetsgæld:		Afdrag 1. år efter 5 år
	Nykredit, F1 (hovedstol 981.000)		<u>0</u> <u>981.000</u>

**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	<u>981.000</u>
---------------------	----------------

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

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Torben Kühl Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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

