

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



(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

## Tidens Ejendomme ApS

Caroline Amalie Vej 17, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 26 62 29 72

### Årsrapport for tiden 1/10 2020 - 30/9 2021

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/12 2021



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 for tiden 1/10 2020 - 30/9 2021.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2020 - 30/9 2021 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 15. december 2021

**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 tiden 1/10 2020 - 30/9 2021 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 revisors 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 15. december 2021

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mnc34537

## 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 lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

#### **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.

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andelsbevis er målt til forventet handelsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 statusdagens kurs.

### **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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2020 - 30/9 2021

Note		2020/21	2019/20
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	422.138	446.947
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	-108.000	-108.000
2	Afskrivninger	<u>-12.197</u>	<u>-12.197</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	301.941	326.750
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	-25.128	-12.873
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-10.823</u>	<u>-11.137</u>
	<b>Resultat før skat</b>	265.990	302.740
3	Beregnete skatter	<u>-58.518</u>	<u>-68.169</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>207.472</u></u>	<u><u>234.571</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	207.472	234.571
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>207.472</u></u>	<u><u>234.571</u></u>

**Balance pr. 30/9 2021**

Note		30/9 2021	30/9 2020
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
4	Investeringsejendomme	6.101.067	6.101.067
4	Indretning lejede lokaler	0	0
4	Driftsinventar og biler	35.574	47.771
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.136.641</b>	<b>6.148.838</b>
5	Andre værdipapirer	670.788	670.788
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>670.788</b>	<b>670.788</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.807.429</b>	<b>6.819.626</b>
3	Udskudt skatteaktiv	936	1.174
	Andre tilgodehavender	0	3.576
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>936</b>	<b>4.750</b>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.853.696</b>	<b>1.706.861</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.854.632</b>	<b>1.711.611</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.662.061</b>	<b>8.531.237</b>



Balance pr. 30/9 2021

Note	30/9 2021	30/9 2020	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	6.295.073	6.087.601
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.420.073</u>	<u>6.212.601</u>
3	Udskudt skat	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Prioritetsgæld	981.000	981.000
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>981.000</u>	<u>981.000</u>
	Kreditorer	0	1.344
	Sambeskatningsbidrag	58.280	66.957
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.150.765	1.139.942
	Anden gæld	51.943	129.393
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.260.988</u>	<u>1.337.636</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.241.988</u>	<u>2.318.636</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.662.061</u>	<u>8.531.237</u>
8	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Lønninger	108.000	108.000
Pensioner	0	0
Andre udgifter til social sikring	0	0
Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>108.000</u>	<u>108.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Driftsinventar	<u>12.197</u>	<u>12.197</u>
	<u>12.197</u>	<u>12.197</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat (sambeskatning)	58.280	66.957
Udskudt skat, regulering	<u>238</u>	<u>1.212</u>
	<u>58.518</u>	<u>68.169</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>-936</u>	<u>-1.174</u>

#### 4 Anlægsaktiver

	Materielle			
	Investerings- ejendomme	Biler	Indretning lejede lokaler	Drifts- inventar
Anskaffelsessum pr. 1/10 2020	6.101.067	102.455	90.968	557.191
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	-102.455	0	-496.207
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2021</b>	<b>6.101.067</b>	<b>0</b>	<b>90.968</b>	<b>60.984</b>
Afskrivninger pr. 1/10 2020	0	102.455	90.968	509.420
Årets afskrivninger	0	0	0	12.197
Tilbageførte afskrivninger	0	-102.455	0	-496.207
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90.968</b>	<b>25.410</b>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2021</b>	<b>6.101.067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.574</b>

#### Finansielle

#### 5 Anlægsaktiver

	Andelsbevis
Anskaffelsessum pr. 1/10 2020	670.788
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2021</b>	<b>670.788</b>
Afskrivninger pr. 1/10 2020	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger	0
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2021</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2021</b>	<b>670.788</b>

Offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 1/10 2020 kr. 7.250.000.

Selskabets ejendom 1 er pr. 30. september 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7%.  
Ejendommen består af erhvervslejemål.

Der er anvendt et afkastkrav på 7,0 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 3.920.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -163.333, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 4.260.870, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 177.536.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.903 per kvadratmeter.  
Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 1.000 og 2.000 per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 168 per kvadratmeter, svarende til 15,7% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 138 per kvadratmeter, svarende til 13% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 247 per kvadratmeter, svarende til 23,1% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 30 per kvadratmeter, svarende til 2,8% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Selskabets ejendom 2 er pr. 30. september 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 2%.  
Ejendommen består af privat- og erhvervslejemål.

Der er anvendt et afkastkrav på 2,0 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 816.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -34.000, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 886.957, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 36.957.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.802 per kvadratmeter.  
Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 200 og 1.000 per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 70 per kvadratmeter, svarende til 28,5% af lejeindtægterne.

- Vedligeholdelse på kr. 23 per kvadratmeter, svarende til 9,2% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 38 per kvadratmeter, svarende til 15,4% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 19 per kvadratmeter, svarende til 7,7% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		Rest
	Prioritetsgæld:	Afdrag 1. år	efter 5 år
	Nykredit, F1 (hovedstol 981.000)	<u>0</u>	<u>981.000</u>

**8 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
Nykredit Realkredit	<u>327.000</u>
	<u>1.308.000</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.

