

**Ejendomsselskabet Tim ApS
Søndervangs Allé 21
2500 Valby**

CVR-nr: 29 53 43 81

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018**

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2019

Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10
Fax 58 35 12 05

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Tim ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den / 2019

Direktion

Tim Feveile Sejr Hansen

Bestyrelse

Fl. Sejr Hansen

Thea Feveile Sejr Hansen

Tim Feveile Sejr Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tim ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tim ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Korsør, den / 2019

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Tim ApS Søndervangs Allé 21 2500 Valby
	E-mail: ejdtim@gmail.com
	CVR-nr.: 29 53 43 81
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Fl. Sejr Hansen Thea Feveile Sejr Hansen Tim Feveile Sejr Hansen
Direktion	Tim Feveile Sejr Hansen
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Strandvej 43, 1. th. 4220 Korsør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tim ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ophævelsen af muligheden for at indregne deltagelse i interessentskaber efter pro rata-modellen har selskabet ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af resultatandele fra Interessentskabet Thea og Tim.

I tidligere regnskabsår var resultatopgørelse og aktiver fra interessentskabet indregnet som pro rata med hhv. omsætning, direkte omkostninger og ejendommenes værdi.

Fra og med 2018 indregnes resultat og egenkapital fra Interessentskabet Thea og Tim som samlet resultatandel fra tilknyttede virksomheder og vises som sådan i både resultatopgørelse og balance.

Sidste års tal til sammenligning er ændret i overensstemmelsen med denne nye praksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	201.779	164
1 Personaleomkostninger	-560.000	-50
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-358.221	114
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-566	440
DRIFTSRESULTAT	-358.787	554
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	380.704	179
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	354.167	562
Andre finansielle omkostninger	-3.196.240	-626
RESULTAT FØR SKAT	-2.820.156	669
Skat af årets resultat	0	-125
ÅRETS RESULTAT	-2.820.156	544
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-2.820.156	544
DISPONERET I ALT	-2.820.156	544

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger	2.336.002	2.335
Materielle anlægsaktiver	2.336.002	2.335
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.370.293	5.169
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.737.985	24.192
Finansielle anlægsaktiver	25.108.278	29.361
ANLÆGSAKTIVER	27.444.280	31.696
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.635	4
Selskabsskat	181.389	294
Andre tilgodehavender	5.104	92
Tilgodehavender	211.128	390
Likvide beholdninger	1.329.072	908
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.540.200	1.298
AKTIVER	28.984.480	32.994

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018 kr.	2017 tkr.
Virksomhedskapital	6.000.000	6.000
Overført resultat	4.387.162	7.207
3 EGENKAPITAL	10.387.162	13.207
Deposita	114.820	105
Langfristede gældsforpligtelser	114.820	105
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	8
Anden gæld	230.399	5
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	18.245.099	19.669
Kortfristede gældsforpligtelser	18.482.498	19.682
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.597.318	19.787
PASSIVER	28.984.480	32.994

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	560.000	50
	<u>560.000</u>	<u>50</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	4.988.080	4.988
Kostpris 31. december 2018	4.988.080	4.988
Op- og nedskrivninger primo	180.824	0
Årets resultatandele	380.704	179
Udloddet udbytte	-179.315	2
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	382.213	181
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>5.370.293</u>	<u>5.169</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Interessentskabet Thea og Tim, Valby	50 %	10.740.586	761.408

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	6.000.000	0	6.000.000
Overført resultat	7.207.318	-2.820.156	4.387.162
	<u>13.207.318</u>	<u>-2.820.156</u>	<u>10.387.162</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Tim Feveile Sejr Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-318660736969
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:13:41
Underskrevet med NemID

Tim Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-318660736969
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:20:39
Underskrevet med NemID

Flemming Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:21:54
Underskrevet med NemID

Thea Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282946516321
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 09:02:52
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 09:04:32
Underskrevet med NemID

Tim Feveile Sejr Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-318660736969
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 20:38:30
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: bc2fb33eSJKy23107489