

ERHVERVS-
STYRELSEN

Timann Ejendomme ApS
Jernbanevej 6 A
4270 Høng

CVR nummer 36 02 66 69

Årsrapport
1. januar – 31. december 2015
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ²¹16 2016



Erling Timann Jensen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer
FSR**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Timann Ejendomme ApS Jernbanevej 6 A 4270 Høng
	CVR-nr.: 36 02 66 69 Hjemsted: Kalundborg
Direktion	Erling Timann Jensen
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Nytorv 1 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for **Timann Ejendomme ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

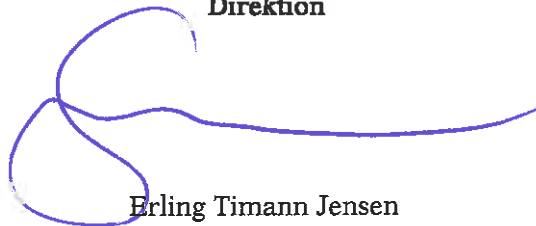
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 16. juni 2016

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Erling Timann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Timann Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 16. juni 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 171, hvilket resultat svarer til ledelsens forventninger. Resultatet betegnes for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investerings- ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Bruttofortjeneste	372.682	354.902
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	63.405	-31.484
Finansielle indtægter	0	887
Andre finansielle omkostninger	-213.003	-258.684
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	223.084	65.621
1 Skat af årets resultat	-52.327	-20.825
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	170.757	44.796
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	170.757	44.796
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	170.757	44.796
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	4.731.660	4.700.000
Materielle anlægsaktiver	4.731.660	4.700.000
ANLÆGSAKTIVER	4.731.660	4.700.000
Udskudt skatteaktiv	0	7.399
Tilgodehavender	0	7.399
Likvide beholdninger	0	79.014
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	86.413
AKTIVER	4.731.660	4.786.413

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført til næste år	1.281.280	1.110.523
3 EGENKAPITAL	1.361.280	1.190.523
Udskudt skat	7.023	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	7.023	0
Prioritetsgæld	1.064.829	1.178.022
Gæld til pengeinstitutter	1.350.183	1.465.416
Deposita	300.000	300.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.715.012	2.943.438
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	175.499	166.110
Gæld til pengeinstitutter	366.654	442.315
Leverandørgæld	12.884	12.499
Selskabsskat	67.427	28.224
Anden gæld	13.500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12.381	3.304
Kortfristede gældsforpligtelser	648.345	652.452
GÆLD	3.363.357	3.595.890
PASSIVER	4.731.660	4.786.413
5 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	37.905	28.224
Regulering af udskudt skat	14.422	-7.399
	<u>52.327</u>	<u>20.825</u>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.700.000
Tilgang	<u>31.660</u>
Kostpris ultimo	<u>4.731.660</u>
	<u>4.731.660</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.250.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført til næste år	1.110.523	170.757	1.281.280
	<u>1.190.523</u>	<u>170.757</u>	<u>1.361.280</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.147.500	1.115.579	50.750	905.381
Gæld til pengeinstitutter	1.474.932	1.474.932	124.749	751.790
Deposita	300.000	300.000	0	300.000
	<u>2.922.432</u>	<u>2.890.511</u>	<u>175.499</u>	<u>1.957.171</u>

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld kr. 1.115.579 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 4.731.660.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.474.932 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på kr. 4.731.660.