



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Timann Ejendomme ApS**  
**Jernbanevej 6 B**  
**4270 Høng**

**CVR-nummer: 36026669**

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2018**  
**(5. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2019**

**Erling Timann Jensen**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**

**FSK\***

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018	11
Anvendt regnskabspraksis	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Timann Ejendomme ApS Jernbanevej 6 B 4270 Høng
	CVR-nr.: 36 02 66 69 Kommune: Kalundborg
<b>Direktion</b>	Erling Timann Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 4. juni 2019

**Direktion**

Erling Timann Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Til kapitalejeren i Timann Ejendomme ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 4. juni 2019

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

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>376.066</b>	<b>375.089</b>
Andre finansielle omkostninger	-172.158	-175.823
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>203.908</b>	<b>199.266</b>
Skat af årets resultat	-45.112	-44.041
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>158.796</b>	<b>155.225</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	158.796	155.225
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>158.796</b>	<b>155.225</b>
	<hr/>	<hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
3 Investeringsejendom	4.731.660	4.731.660
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>4.731.660</u>	<u>4.731.660</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>4.731.660</u>	<u>4.731.660</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>4.731.660</u>	<u>4.731.660</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.701.396	1.542.600
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>1.781.396</b>	<b>1.622.600</b>
Hensættelse til udskudt skat	6.089	6.407
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>6.089</b>	<b>6.407</b>
Prioritetsgæld	916.592	964.879
Deposita	300.000	300.000
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.216.592</b>	<b>1.264.879</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	50.750	52.906
Kreditinstitutter	854.795	1.081.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.748	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	639.840	528.661
Selskabsskat	29.430	28.352
Anden gæld	133.595	117.277
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.425	16.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.727.583</b>	<b>1.837.774</b>
<b>GÆLD</b>	<b>2.944.175</b>	<b>3.102.653</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.731.660</b>	<b>4.731.660</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

### **1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommens normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkastkrav på 7,8%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige af forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendom udtrykker ejendommens dagsværdi på balancedagen.

Der er således en væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 285 jf. omtale herom i regnskabets note 3.

### **2 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

	<b>Investerings- ejendom</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	4.731.660
Kostpris ultimo	4.731.660
	<u>4.731.660</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsjendom, centralt beliggende i Høng. Ejendommen anvendes til tandlægeklinik og der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 420.

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastlagt til 7,8%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 285.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.250.000.

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.542.600	158.796	1.701.396
	<u>1.622.600</u>	<u>158.796</u>	<u>1.781.396</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.017.786	967.342	50.750	738.664
Deposita	300.000	300.000	0	300.000
	<u>1.317.786</u>	<u>1.267.342</u>	<u>50.750</u>	<u>1.038.664</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 1.220.000 med restgæld på kr. 967.341 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 kr. 4.731.660.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 854.795 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 på kr. 4.731.660.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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