



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR-nummer: 36026669

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2022**  
(9. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2022	12
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

CVR-nr.: 36 02 66 69  
Kommune: Kalundborg

**Direktion** Erling Timann Jensen

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank A/S

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 23. juni 2023

**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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

### 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 23. juni 2023

**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 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>397.303</b>	<b>359.147</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.135	482
Finansielle omkostninger der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-48.445	-54.635
Andre finansielle omkostninger	-96.107	-100.401
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>254.886</b>	<b>204.593</b>
Skat af årets resultat	-56.085	-45.620
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>198.801</b>	<b>158.973</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	198.801	158.973
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>198.801</b>	<b>158.973</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Investeringsejendom	4.731.660	4.731.660
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.731.660</b>	<b>4.731.660</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.731.660</b>	<b>4.731.660</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.891	12.537
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>26.891</b>	<b>12.537</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>26.891</b>	<b>12.537</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.758.551</b>	<b>4.744.197</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.354.554	2.155.753
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.434.554</b>	<b>2.235.753</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	4.751	5.096
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>4.751</b>	<b>5.096</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	696.026	751.832
Deposita	300.000	300.000
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>996.026</b>	<b>1.051.832</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	58.707	57.723
Kreditinstitutter	550.826	531.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.749	38.624
Gæld til tilknyttede virksomheder	637.698	750.162
Selskabsskat	56.430	45.958
Anden gæld	385	22.048
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.425	5.425
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.323.220</b>	<b>1.451.516</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>2.319.246</b>	<b>2.503.348</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.758.551</b>	<b>4.744.197</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.155.753	1.996.780
Årets resultat	198.801	158.973
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.354.554</b>	<b>2.155.753</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.434.554</b>	<b>2.235.753</b>
	<hr/>	<hr/>

## 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
	<b><u>4.731.660</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom, 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.

Investerings ejendommen 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.250.000.

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	809.555	754.733	58.707	485.432
Deposita	300.000	300.000	0	300.000
	<b><u>1.109.555</u></b>	<b><u>1.054.733</u></b>	<b><u>58.707</u></b>	<b><u>785.432</u></b>

## NOTER

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 1.220.000 med restgæld på kr. 754.733 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 4.731.660.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 550.826 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2022 på kr. 4.731.660.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for 2022 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**

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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.

#### **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 nettorealisationstværdi.

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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

## Erling Timann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Timann Jensen

Direktør

ID: 115759ab-0790-44d5-a915-ff9507604df1

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 14:43:30

Underskrevet med MitID



## Erling Timann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Timann Jensen

Dirigent

ID: 115759ab-0790-44d5-a915-ff9507604df1

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 14:43:30

Underskrevet med MitID



## Torben Gudmundsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Gudmundsen

Revisor

ID: e27e67fb-4cda-4fed-874e-08e5aa0ae2fc

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 16:20:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d83863YNKXK250309061

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](http://www.esignatur.dk).