

## TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS

Østeråsene 32  
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 33159242

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **21. 05. 2025**



---

Tim Michael Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024 .....	6
Balance pr. 31. december 2024 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS Østeråsene 32 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 33159242 Hjemsted Frederikshavn Stiftelsesdato 22. september 2010 Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Tim Michael Thomsen
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Hjørring Vandværksvej 14 9800 Hjørring
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 21.05.2025

Direktion



Tim Michael Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hjørring, den 21.05.2025

Dansk Revision Hjørring  
CVR-nr. 73953413

**Benny Jakobsen**  
Registreret revisor  
mne5783

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive finansieringsvirksomhed, herunder virksomhed med køb og salg af investeringsaktiver samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer 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.

## Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.345.240	1.106.529
Personaleomkostninger	1	-302.349	-195.284
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		1.042.891	911.245
Værdiregulering af investeringsaktiver		-185.481	6.489.581
<b>Resultat før finansielle poster</b>		857.410	7.400.826
Andre finansielle indtægter		447.963	0
Finansielle omkostninger	2	-494.232	-467.186
<b>Resultat før skat</b>		811.141	6.933.640
Skat af årets resultat	3	-73.313	-1.386.809
<b>Årets resultat</b>		<b>737.828</b>	<b>5.546.831</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<b>kr</b>	<b>kr</b>
Overført resultat		737.828	5.546.831
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>737.828</b>	<b>5.546.831</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		22.700.500	23.925.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	4	22.700.500	23.925.000
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		15.383	5.000
Likvide beholdninger		57.155	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		72.538	5.000
<b>Aktiver i alt</b>		22.773.038	23.930.000

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.489.565	6.751.738
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.569.565</b>	<b>6.831.738</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		1.244.300	1.303.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.237.719	7.611.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		372.710	446.290
Banker		0	623.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.463.831	5.791.290
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		303.292	745.666
Deposita		381.970	443.270
Selskabsskat		132.813	83.009
Anden gæld		39.338	22.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.721.454</b>	<b>8.183.390</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.959.173</b>	<b>15.794.462</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.773.038</b>	<b>23.930.000</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	80.000	6.751.737	6.831.737
Årets resultat	0	737.828	737.828
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.489.565</b>	<b>7.569.565</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024	2023
	kr	kr
Lønninger	101.759	194.874
Pensioner	200.000	0
Andre omkostninger til social sikring	590	410
<b>I alt</b>	<b>302.349</b>	<b>195.284</b>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 2. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	212.827	229.074
Øvrige finansielle omkostninger	281.405	238.112
<b>I alt</b>	<b>494.232</b>	<b>467.186</b>

### 3. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr	kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.813	83.009
Årets udskudte skat	-59.500	1.303.800
<b>I alt</b>	<b>73.313</b>	<b>1.386.809</b>

## Noter

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
<b>Kostpris</b>	
Kostpris 1. januar 2024	17.435.419
Tilgang i årets løb	33.081
Afgang i årets løb	-1.072.100
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>16.396.400</b>
<b>Regulering til dagsværdi</b>	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	6.489.581
Regulering til dagsværdi i året	-185.481
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>6.304.100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>22.700.500</b>

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Nordjylland, som blev anskaffet i perioden 2011-2019.

Ejendommene måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendommenes dagsværdi vurderes og opgøres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav

Såfremt der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Ved opgørelse af dagsværdien er anvendt afkast på 6,25 -7,0 %, som er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsbeliggenhed, ejendomstype mv.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	2023 kr	2024 kr	Afdrag næste år kr	Restgæld efter 5 år kr
Gæld til realkreditinstitutter	7.611.072	7.237.719	372.710	5.619.860

### 6. Eventualforpligtelser

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser (fortsat)

*Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen, overfor en modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder*

#### *Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.610, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 22.701.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 11.723, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 22.701. Heraf ejerpantebreve på i alt TDKK 11.723 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TIM MICHAEL THOMSEN INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendommenes driftsudgifter, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

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

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