



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Timann Ejendomme ApS
Jernbanevej 6 B
4270 Høng

CVR-nummer: 36026669

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024
(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

Erling Timann Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2024	11
Anvendt regnskabspraksis	13

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 2024 for Timann Ejendomme ApS.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 14. maj 2025

Direktion

Erling Timann Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Timann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Slagelse, den 14. maj 2025

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 2024

	2024	2023
Bruttofortjeneste	374.468	368.404
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.256	2.174
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-36.663	-51.016
Andre finansielle omkostninger	-94.474	-97.728
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	247.587	221.834
Skat af årets resultat	-54.618	-48.796
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	192.969	173.038
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	192.969	173.038
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	192.969	173.038
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Investeringsejendom	4.731.660	4.731.660
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.731.660	4.731.660
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.731.660	4.731.660
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.045	62.650
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	62.045	62.650
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	62.045	62.650
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	4.793.705	4.794.310
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.720.561	2.527.592
EGENKAPITAL	2.800.561	2.607.592
Hensættelse til udskudt skat	4.039	4.399
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.039	4.399
Prioritetsgæld	580.325	638.740
Deposita	300.000	300.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	880.325	938.740
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	61.281	60.018
Kreditinstitutter	364.338	413.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	595.744	688.714
Selskabsskat	54.978	49.148
Anden gæld	464	385
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	18.225	17.825
Kortfristede gældsforpligtelser	1.108.780	1.243.579
GÆLD	1.989.105	2.182.319
PASSIVER	4.793.705	4.794.310
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
Overført resultat, primo	2.527.592	2.354.554
Årets resultat	192.969	173.038
Overført resultat ultimo	2.720.561	2.527.592
EGENKAPITAL	2.800.561	2.607.592

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.

2 Personaleomkostninger

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

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
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.

Investeringsejendommen 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.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	698.758	641.606	61.281	353.777
Deposita	300.000	300.000	0	300.000
	<u>998.758</u>	<u>941.606</u>	<u>61.281</u>	<u>653.777</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 1.220.000 med restgæld på kr. 641.606 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 4.731.660.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 364.338 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2024 på kr. 4.731.660.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for 2024 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 gælds metode 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erling Timann Jensen

TIMANN EJENDOMME ApS CVR: 36026669

Direktør

Serienummer: 064cf247-c9e5-4a6e-9012-31e4c8b71907

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-05-15 13:49:32 UTC



Torben Gudmundsen

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
30835654

Registreret revisor

Serienummer: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-05-17 14:04:21 UTC



Erling Timann Jensen

TIMANN EJENDOMME ApS CVR: 36026669

Dirigent

Serienummer: 064cf247-c9e5-4a6e-9012-31e4c8b71907

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-05-26 15:32:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.