

Timann Ejendomme ApS

Jernbanevej 6 B, 4270 Høng
CVR-nr. 36 02 66 69

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.26

Erling Timann Jensen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Slagelse
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 15

Selskabet

Timann Ejendomme ApS
Jernbanevej 6 B
4270 Høng
Hjemsted: Høng
CVR-nr.: 36 02 66 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Erling Timann Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Timann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 19. maj 2026

Direktionen

Erling Timann Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Timann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Timann Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 19. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Gudmundsen

MNE-nr. mne17268

Note	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	329.828	374.468
3 Finansielle indtægter	2.811	4.256
4 Finansielle omkostninger	-107.838	-131.137
Resultat før skat	224.801	247.587
Skat af årets resultat	-45.417	-54.618
Årets resultat	179.384	192.969
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	179.384	192.969
I alt	179.384	192.969

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	4.731.660	4.731.660
5 Materielle anlægsaktiver i alt	4.731.660	4.731.660
Anlægsaktiver i alt	4.731.660	4.731.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.783	62.045
Tilgodehavender i alt	6.783	62.045
Omsætningsaktiver i alt	6.783	62.045
Aktiver i alt	4.738.443	4.793.705

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.899.945	2.720.561
Egenkapital i alt	2.979.945	2.800.561
Hensættelser til udskudt skat	0	4.039
Hensatte forpligtelser i alt	0	4.039
6 Gæld til realkreditinstitutter	537.455	580.325
6 Deposita	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	837.455	880.325
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	62.488	61.281
Gæld til øvrige kreditinstitutter	284.325	364.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	485.272	595.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	25.287	18.225
Selskabsskat	49.456	54.978
Anden gæld	465	464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	921.043	1.108.780
Gældsforpligtelser i alt	1.758.498	1.989.105
Passiver i alt	4.738.443	4.793.705
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualforpligtelser		
9 Sikkerhedsstillelser		
10 Antal medarbejdere		

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. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendom udtrykker ejendommens dagsværdi på balancedagen.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2025	2024
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.811	4.256
---	-------	-------

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.028	36.663
Renteomkostninger i øvrigt	76.535	92.083
Øvrige finansielle omkostninger	4.275	2.391
Øvrige finansielle omkostninger	80.810	94.474
I alt	107.838	131.137

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	4.731.660
Kostpris pr. 31.12.25	4.731.660
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	4.731.660

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom, centralt beliggende i Høng. Ejendommen udlejes til en tandlægeklinik, hvor der er indgået lejekontrakter svarende til en lejeindtægt 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.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	62.488	285.868	599.943	641.606
Deposita	0	300.000	300.000	300.000
I alt	62.488	585.868	899.943	941.606

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	4.731.660

Der henvises til note 5.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.220.000 med restgæld kr. 599.943, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.731.660.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 284.325 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på kr. 4.731.660

10. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.