

# TEAMNORD A/S

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Elkær Mathiassen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TEAMNORD A/S  
Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 30065808  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 for TeamNord A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19/04/2017

## Direktion

Elkær Mathiassen  
Koncerndirektør

## Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Elkær Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TeamNord A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for TeamNord A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 19/04/2017

Jørgen Gilling  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling  
CVR: 18619407

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling og udlejning af erhvervsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -31.791 der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 468.209 efter årets overførsler.

## Begivenheder efter regnskabet afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår, jf. nedenfor.

### ÆNDRING AF REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabsloven er ændret og det har betydning første gang for dette selskab for regnskabsåret, der startede den 1. januar 2016. Selskabets realkreditgæld skulle tidligere indregnes til dagsværdi, der blev opgjort som kursværdien i forbindelse med regnskabsafslutningsdagen. Fra og med den 1. januar 2016 skal selskabets realkreditgæld indregnes til amortiseret kostpris. Det er besluttet at anvende overgangsreglerne hvorefter forskellen imellem den amortiserede kostpris og dagsværdien opgjort pr. 1. januar 2016 indregnes i takt med betalingen af afdrag.

Da selskabets ejendom fremover alene anvendes indenfor koncernen er det valgt at ændre regnskabspraksis for ejendommen hvorefter denne værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af af- og nedskrivninger på bygningerne, der foretages over den økonomiske levetid indtil en scrapværdi på 0-10% nås.

For året 2016 er det regnskabsmæssige resultat positivt påvirket med ca. kr. 44.000 af ændringerne. Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 er ligeledes positivt påvirket med ca. kr. 44.000.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

### Balance

#### ANLÆGSAKTIVER:

#### ERHVERVSEJENDOM:

Erhvervsejendommen er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Bygningerne afskrives over den forventede økonomiske levetid svarende til ca. 50 år indtil en scrapværdi på 0-10% nås.

#### OMSÆTNINGSAKTIVER:

Tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til imødegåelse af tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

#### GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

#### UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

#### SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og datterselskaber af dette selskab.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>153.533</b>	<b>126.504</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-135.000	-1.000.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>18.533</b>	<b>-873.496</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-26.000
Andre finansielle omkostninger .....		-111.065	-230.441
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-92.532</b>	<b>-1.129.937</b>
Skat af årets resultat .....	2	60.741	231.853
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-31.791</b>	<b>-898.084</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-31.791	-898.084
<b>I alt .....</b>		<b>-31.791</b>	<b>-898.084</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		6.688.550	6.823.550
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.688.550</b>	<b>6.823.550</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.688.550</b>	<b>6.823.550</b>
Udskudte skatteaktiver .....		47.016	0
Tilgodehavende skat .....		13.725	105.397
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>60.741</b>	<b>105.397</b>
Likvide beholdninger .....		0	86
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>60.741</b>	<b>105.483</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.749.291</b>	<b>6.929.033</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	500.000	500.000
Overført resultat .....		-31.791	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>468.209</b>	<b>500.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.991.274	4.212.617
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.991.274</b>	<b>4.212.617</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		215.744	211.157
Gæld til banker .....		66.230	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		7.000	28.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.876.516	1.863.913
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	6	124.318	113.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.289.808</b>	<b>2.216.416</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.281.082</b>	<b>6.429.033</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.749.291</b>	<b>6.929.033</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	0	0	500.000
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-31.791	0	-31.791
Egenkapital, ultimo .....	500.000	-31.791	0	468.209

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 Tkr.
Bygninger	135.000	1.000
	<u>135.000</u>	<u>1.000</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	60.741	105
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	127
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>60.741</u>	<u>232</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>8.823.550</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.823.550</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	2.000.000
Årets afskrivninger	135.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.135.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.688.550</u></b>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 4.700.000.

#### 4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 500.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital pr. 1. januar 2012	500.000
Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>500.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Realkreditgæld	4.207.018	215.744	3.991.274	2.983.104
	<b>4.207.018</b>	<b>215.744</b>	<b>3.991.274</b>	<b>2.983.104</b>

#### 6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 Tkr.</b>
Skyldig moms	48.693	37
Indgået huslejedepositum	75.625	76
	<b>124.318</b>	<b>113</b>

## **7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling og udlejning af erhvervsejendomme.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 andrager kr. -31.791 der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2016 andrager kr. 468.209 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

## **8. Oplysning om eventualforpligtelser**

**KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskatteovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## **9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

I sagens natur er der stillet sikkerhed i ejendommen for realkreditlånet. Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser.

## **10. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Alle aktier i selskabet ejes af:  
Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.

### **Nærtstående parter**

Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### **Koncernforhold**

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 86 95.