

**Ejendomsteam ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

Årsrapport 2018

(CVR nr. 34 70 34 34)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27/6 2019

Som dirigent :

Peter Jeppesen

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



regnskab revision rådgivning

Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for Ejendomsteam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 27. juni 2019

Direktion :

Peter Jeppesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Ejendomsteam ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsteam ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der ud-arbejdes 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 hand-linger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover ud-fører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Fremhævelse af forhold vedrørende overtrædelse af momslovgivningen.

Selskabets ledelse har ikke angivet momsen korrekt til Skattestyrelsen. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Glostrup, den 27. juni 2019

Revisionsfirmaet Mentor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR.nr 28136196

Kvist Revision ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr 38818724

Niels Fisker-Andersen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE 10825

Carsten Kvist Jensen
registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE5614

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsteam ApS Naverland 34 2600 Glostrup
Hjemsted	Albertslund Kommune
CVR - nr.	34 70 34 34
Direktion	Peter Jeppesen Sognevejen 1 2690 Karlslunde
Revision	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød
Anpartskapital	kr. 160.000
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsteam ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Væsentlige fejl

Idet der fejlagtigt er undladt at afsætte udskudt skat af merværdi på ejendommene foregående år er forholdet korrigeret i årsregnskabet som en væsentlig fejl med postering direkte over egenkapitalen. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med denne korrektion.

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.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre driftsudgifter.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansleasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktion fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommene baseret på markedskastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af selskabets praksis med indregning af ejendommene til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38, at afskrive på bygningerne.

Bygninger	afskrives ikke
Installationer	afskrives ikke

Bygningerne er reguleret iht. Afkastmodellen, hvor det skønnes nødvendigt iht. dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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

BALANCE

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af følge i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for perioden
1.januar - 31. december**

Note	2018	2017
Bruttoindtjening	3.495.981	2.890.687
	<u>3.495.981</u>	<u>2.890.687</u>
1 Personaleomkostninger	69.560	-966.582
Andre eksterne omkostninger	-597.519	-359.670
Andre driftsindtægter	0	485.371
Andre driftsudgifter	-1.500.000	-900.000
Resultat før afskrivninger	<u>1.468.022</u>	<u>1.149.806</u>
3 Afskrivninger	-8.566	-6.000
Resultat før værdiregulering	<u>1.459.456</u>	<u>1.143.806</u>
2 Værdiregulering af ejendomme	1.717.440	2.624
Resultat før finansielle poster	<u>3.176.896</u>	<u>1.146.430</u>
Finansielle indtægter	4.314	0
Finansielle omkostninger	-779.415	-1.080.009
Ordinært resultat før skat	<u>2.401.795</u>	<u>66.421</u>
4 Skat af årets resultat	-537.667	-75.900
Årets resultat	<u><u>1.864.128</u></u>	<u><u>-9.479</u></u>
Resultatdisponering		
Årets resultat	146.688	
Overført opskrivningsreserver	1.717.440	
Udbytte	0	
	<u><u>1.864.128</u></u>	

Balance 31. december
Aktiver

Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	59.927.043	58.213.363
Driftsmidler	31.429	18.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.958.472</u>	<u>58.231.363</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.958.472</u>	<u>58.231.363</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	465.452	123.264
Tilgode tilknyttede virksomheder	119.141	140.292
Tilgodehavender i alt	<u>584.593</u>	<u>263.556</u>
Likvide beholdninger	<u>330.379</u>	<u>260.848</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>914.972</u>	<u>524.404</u>
Aktiver i alt	<u>60.873.444</u>	<u>58.755.767</u>

Balance 31. december
Passiver

Note	2018	2017
Egenkapital		
7 Egenkapital i alt	<u>13.084.288</u>	<u>11.220.160</u>
Hensættelser		
6 Udskudt skat	<u>1.306.112</u>	<u>928.275</u>
Hensættelser i alt	<u><u>1.306.112</u></u>	<u><u>928.275</u></u>
Gæld		
Langfristet gæld		
Realkreditinstitutter	<u>40.071.453</u>	<u>41.013.376</u>
Langfristet gæld i alt	<u><u>40.071.453</u></u>	<u><u>41.013.376</u></u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.405.000	1.140.000
Kreditinstitutter i øvrigt	60.439	1.396.458
Anden gæld	593.220	624.019
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	211.874	245.705
Gæld tilknyttede virksomheder	2.622.337	956.787
Deposita & Forudbetalt husleje	1.377.891	1.228.349
5 Selskabsskat	<u>140.830</u>	<u>2.638</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>6.411.591</u></u>	<u><u>5.593.956</u></u>
Gæld i alt	<u><u>46.483.044</u></u>	<u><u>46.607.332</u></u>
Passiver i alt	<u><u>60.873.444</u></u>	<u><u>58.755.767</u></u>
8 Garanti & eventualforpligtelser		
9 Sikkerhedsstillelser		

Noter		2018	2017
1	Personaleudgifter		
	Lønninger	4.958	747.743
	Ledighedsdage	0	0
	ATP	0	8.615
	Lønninger håndværkere	0	13.875
	Pensionsudgifter	130	1.540
	Kørsel	0	38.075
	Feriepengeforpligtelse	-85.419	89.729
	Personaleomkostninger	9.597	36.798
	Kurser	0	2.304
	Andre udgifter til social sikring	1.174	27.903
	Personaleudgifter i alt	<u><u>-69.560</u></u>	<u><u>966.582</u></u>
	Selskabets antal beskæftigede udgør i gennemsnit	1	3
2	Anlægsoversigt		Inventar & Driftsmidler
		Installationer	Ejendomme
	Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2018	0	53.993.932
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	-3.760
	Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>53.990.172</u></u>
	Op/nedskrivninger i 2018	0	1.717.440
	Op/nedskrivninger i tidligere år	0	4.219.431
	Samlede opskrivninger pr. 31. december 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.936.871</u></u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2017	0	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	8.566
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>20.566</u></u>
	Bogført værdi 31.12 2018	<u><u>0</u></u>	<u><u>59.927.043</u></u>
3	Årets af- og nedskrivninger:	2018	2017
	Ejendomme	0	0
	Installationer	0	0
	Invetar & driftsmidler	8.566	6.000
	Samlede afskrivninger	<u><u>8.566</u></u>	<u><u>6.000</u></u>

Noter

	2018	2017
4 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	159.830	33.352
Regulering selskabsskat	0	42.548
Regulering af udskudt skat	377.837	0
Selskabsskat i alt	<u>537.667</u>	<u>75.900</u>
5 Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	2.638	-40.262
Korrektion primo	-2.298	42.548
Betalt selskabsskat	-340	0
Aconto selskabsskat	-19.000	-33.000
Beregnet selskabsskat	159.830	33.352
Renter selskabsskat	0	0
Skyldig selskabsskat i alt	<u>140.830</u>	<u>2.638</u>
6 Udskudt skat		
Primo	0	0
Korrektion primo	928.275	0
Ultimo	1.306.112	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>377.837</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
7 Egenkapitalopgørelse		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	160.000	160.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	160.000	160.000
Overført resultat		
Saldo primo	7.157.873	7.169.976
Væsentlige fejl	-928.275	0
Årets resultat	146.688	-12.103
Udbytte	0	0
Saldo ultimo	6.376.286	7.157.873
Opskrivningsreserver	6.548.002	4.830.562
Egenkapital ultimo	<u>13.084.288</u>	<u>12.148.435</u>
Opskrivningsreserve		
Primo	4.830.562	4.827.938
Årets værdiregulering ejendomme	1.717.440	2.624
Opskrivningsreserve i alt	<u>6.548.002</u>	<u>4.830.562</u>
Overført resultat		
Saldo primo	7.157.873	7.169.976
Overført årets resultat	146.688	-12.103
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>7.304.561</u>	<u>7.157.873</u>
8 Garanti & eventualforpligtelser		
Selskabets bankforbindelse har stillet garanti overfor DLR på kr. 81.327		
9 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på 69.177 EUR. samt 40.712.000 DKK		
Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst sekundært pant for 11.180.000 DKK		

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."

Peter Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-06-27 09:16:24Z

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2019-06-27 09:36:34Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-06-27 10:31:25Z

NEM ID 

Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-06-27 11:08:58Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**