

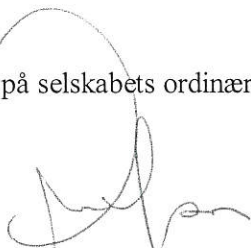
**Ejendomsteam ApS
Sognevejen 1
2690 Karlslunde**

Årsrapport 2015

(CVR nr. 34 70 34 34)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8/6 2016

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



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Ejendomsteam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

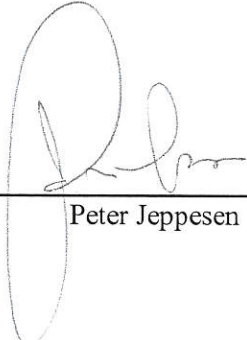
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

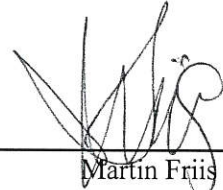
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 3. juni 2016

Direktion :



Peter Jeppesen



Martin Friis



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Ejendomsteam ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsteam ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udføre specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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 revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvide gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

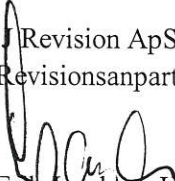
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget os yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 3. juni 2016

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab



Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsteam ApS Sognevejen 1 2690 Karlslunde
Hjemsted	Solrød Kommune
CVR - nr.	34 70 34 34
Direktion	Martin Friis Peter Jeppesen
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Anpartskapital	kr. 125.000,00
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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 markedets afkastgrad, ejendommenes 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 12 tkr. 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 gælds metode 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 kursreguleret iht. kursværdi på statustidspunktet.



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

Note	2015	2014
Driftsresultat, udlejningsejendomme	1.985.654	2.525.409
Avance v/salg ejendomme	755.393	0
Værdiregulering udlejningsejendomme	<u>2.322.000</u>	<u>5.078.163</u>
	5.063.047	7.603.572
Personaleomkostninger	-1.040.115	-1.176.830
Andre Eksterne omkostninger	<u>-318.402</u>	<u>-206.762</u>
Resultat før afskrivninger	3.704.530	6.219.980
1 Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	3.704.530	6.219.980
Finansielle indtægter	20.513	179.088
Finansielle omkostninger	<u>-968.080</u>	<u>-779.419</u>
Ordinært resultat før skat	2.756.963	5.619.649
3 Skat af årets resultat	<u>104.976</u>	<u>58.482</u>
Årets resultat	<u>2.651.987</u>	<u>5.561.167</u>
Resultatdisponering		
Årets resultat		2.651.987
Overført resultat		<u>7.693.583</u>
I alt til disposition		<u>10.345.570</u>
der fordeles således :		
Udbytte		0
Fremført til næste år		<u>10.345.570</u>
		<u>10.345.570</u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	55.746.133	52.770.582
Installationer	0	0
Driftsmidler	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.746.133</u>	<u>52.770.582</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.746.133</u>	<u>52.770.582</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	711.584	624.934
Tilgodehavender i alt	<u>711.584</u>	<u>624.934</u>
Likvide beholdninger	<u>260.004</u>	<u>205.320</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>971.588</u>	<u>830.254</u>
Aktiver i alt	<u>56.717.721</u>	<u>53.600.836</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2015	2014
Egenkapital		
	160.000	160.000
4	10.345.570	7.693.584
	<u>10.505.570</u>	<u>7.853.584</u>
Hensættelser		
3	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld		
Langfristet gæld		
	42.394.461	41.047.575
	<u>42.394.461</u>	<u>41.047.575</u>
Kortfristet gæld		
	622.589	698.046
	660.559	389.468
	297.951	663.214
	435.472	916.872
	302.356	385.689
	1.467.208	1.345.356
	0	212.063
3	31.555	88.969
	<u>3.817.690</u>	<u>4.699.677</u>
	<u>46.212.151</u>	<u>45.747.252</u>
	<u>56.717.721</u>	<u>53.600.836</u>
5	Garanti & eventualforpligtelser	
6	Sikkerhedsstillelser	



Noter

	2015	2014	
1 Personaleudgifter			
Lønninger	1.014.898	1.080.403	
Pensionsudgifter	44.041	0	
Danløn	694	62.830	
Personaleomkostninger	21.998	0	
Vicevært jf Refusion	0	33.029	
Udlejning af mandskab	-51.236	-20.000	
Andre udgifter til social sikring	9.720	20.568	
Personaleudgifter i alt	1.040.115	1.176.830	
1 Anlægsoversigt		Inventar & Driftsmidler	
	Installationer	Ejendomme	
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2015	0	45.881.284	0
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	1.136.200	0
Afgang i årets løb	0	-171.514	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2015	0	46.845.970	0
Opskrivninger i 2015	0	2.322.000	0
Opskrivninger i tidligere år	0	6.578.163	0
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2015	0	8.900.163	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2015	0	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2015	0	0	0
Bogført værdi 31.12 2015	0	55.746.133	0
Årets af- og nedskrivninger:	2015	2014	
Ejendomme	0	0	
Installationer	0	0	
Invetar & driftsmidler	0	0	
Samlede afskrivninger	0	0	



Noter

	2015	2014
3 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	132.775	58.482
Regulering selskabsskat	-27.799	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	<u>104.976</u>	<u>58.482</u>
Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	88.969	222.190
Korrektion primo	-27.798	0
Betalt selskabsskat	-61.171	0
Aconto selskabsskat	-106.000	0
Beregnet selskabsskat	132.775	58.482
Overført skattekonto	0	-191.703
Renter selskabsskat	4.780	0
Skyldig selskabsskat i alt	<u>31.555</u>	<u>88.969</u>
Udskudt skat		
Primo	0	0
Ultimo	0	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Overført resultat		
Saldo primo	7.693.583	2.132.417
Overført årets resultat	2.651.987	5.561.167
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>10.345.570</u>	<u>7.693.584</u>



Noter

6 **Garanti & eventualforpligtelser**

Ingen oplyste

7 **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 2.748.267 EUR.

Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst sekundært pant for kr. 34.110.000



Indholdsfortegnelse

	Side
Revisors erklæring om opstilling	1
Specifikationer	2
Ejendomsoversigt	6
Skattemæssig opgørelse	9
Noter til skattemæssig opgørelse	10