

**Ejendomsteam ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

Årsrapport 2017

(CVR nr. 34 70 34 34)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2018

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 2017 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 2. juni 2018

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 2017. 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 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 derodover 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.

Greve, den 2. juni 2018

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen,HD
registreret revisor
mne 551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsteam ApS Naverland 34 2600 Glostrup
Hjemsted	Albertslund 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. 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 mindre 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 2017 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 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 nettorealiseringsværdi.

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	2017	2016
Driftsresultat, udlejningsejendomme	2.890.687	3.090.260
	<u>2.890.687</u>	<u>3.090.260</u>
Personaleomkostninger	-966.582	-1.361.224
Andre Eksterne omkostninger	-359.670	-584.682
Andre driftsindtægter	485.371	0
Andre driftsudgifter	-900.000	0
Resultat før afskrivninger	<u>1.149.806</u>	<u>1.144.355</u>
1 Afskrivninger	-6.000	-6.000
Resultat før værdiregulering	<u>1.143.806</u>	<u>1.138.355</u>
1 Værdiregulering af ejendomme	2.624	1.450.000
Resultat før finansielle poster	<u>1.146.430</u>	<u>2.588.355</u>
Finansielle indtægter	0	46.002
Finansielle omkostninger	-1.080.009	-985.830
Ordinært resultat før skat	<u>66.421</u>	<u>1.648.527</u>
3 Skat af årets resultat	-75.900	-3.817
Årets resultat	<u><u>-9.479</u></u>	<u><u>1.652.344</u></u>
 Resultatdisponering		
Årets resultat		-9.479
Overført resultat		7.169.976
I alt til disposition		<u><u>7.160.497</u></u>
 der fordeles således :		
Udbytte		0
Fremført til næste år		7.160.497
		<u><u>7.160.497</u></u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	58.213.363	58.613.239
Driftsmidler	18.000	24.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.231.363</u>	<u>58.637.239</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>58.231.363</u>	<u>58.637.239</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	123.264	795.601
Tilgode tilknyttede virksomheder	140.292	165.463
Tilgodehavender i alt	<u>263.556</u>	<u>961.064</u>
Likvide beholdninger	<u>260.848</u>	<u>315.680</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>524.404</u>	<u>1.276.744</u>
Aktiver i alt	<u>58.755.767</u>	<u>59.913.983</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2017	2016
Egenkapital		
	160.000	160.000
Selskabskapital		
4 Opskrivningsreserver	4.830.562	4.827.938
5 Overført resultat	7.157.873	7.169.976
Egenkapital i alt	<u>12.148.435</u>	<u>12.157.914</u>
Hensættelser		
3 Udskudt skat	0	0
Hensættelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld		
Langfristet gæld		
Realkreditinstitutter	41.013.376	43.052.683
Langfristet gæld i alt	<u>41.013.376</u>	<u>43.052.683</u>
Kortfristet gæld		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.140.000	418.750
Kreditinstitutter i øvrigt	1.396.458	1.501.949
Anden gæld	624.019	566.030
Gæld selskabsdeltagere	245.705	426.797
Gæld tilknyttede virksomheder	956.787	280.949
Deposita & Forudbetalt husleje	1.228.349	1.549.173
3 Selskabsskat	2.638	-40.262
Kortfristet gæld i alt	<u>5.593.956</u>	<u>4.703.386</u>
Gæld i alt	<u>46.607.332</u>	<u>47.756.069</u>
Passiver i alt	<u>58.755.767</u>	<u>59.913.983</u>
5 Garanti & eventualforpligtelser		
6 Sikkerhedsstillelser		



Noter

	2017	2016
1 Personaleudgifter		
Lønninger	747.743	849.955
Ledighedsdage	0	2.481
ATP	8.615	9.940
Lønninger håndværkere	13.875	299.918
Pensionsudgifter	1.540	7.829
Kørsel	38.075	97.816
Feriepengeforpligtelse	89.729	0
Personaleomkostninger	36.798	32.696
Fratrædelsesgodtgørelse	0	28.000
Kurser	2.304	0
Andre udgifter til social sikring	27.903	32.589
Personaleudgifter i alt	<u>966.582</u>	<u>1.361.224</u>

	Installationer	Ejendomme	Inventar & Driftsmidler
1 Anlægsoversigt			
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2017	0	54.396.432	30.000
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-402.500	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2017	<u>0</u>	<u>53.993.932</u>	<u>30.000</u>
Op/nedskrivninger i 2017	0	2.624	0
Op/nedskrivninger i tidligere år	0	4.216.807	0
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>	<u>4.219.431</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2017	0	0	-6.000
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	-6.000
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-12.000</u>
Bogført værdi 31.12 2017	<u>0</u>	<u>58.213.363</u>	<u>18.000</u>

Årets af- og nedskrivninger:	2017	2016
Ejendomme	0	0
Installationer	0	0
Invetar & driftsmidler	6.000	6.000
Samlede afskrivninger	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>



Noter

	2017	2016
3 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	33.352	0
Regulering selskabsskat	42.548	-3.817
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	<u>75.900</u>	<u>-3.817</u>
Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	-40.262	31.555
Korrektion primo	42.548	-3.817
Betalt selskabsskat	0	0
Aconto selskabsskat	-33.000	-68.000
Beregnet selskabsskat	33.352	0
Renter selskabsskat	0	0
Skyldig selskabsskat i alt	<u>2.638</u>	<u>-40.262</u>
Udskudt skat		
Primo	0	0
Ultimo	0	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Opskrivningsreserve		
Primo	4.827.938	0
Reklassifikation	0	3.377.938
Årets værdiregulering ejendomme	2.624	1.450.000
Opskrivningsreserve i alt	<u>4.830.562</u>	<u>4.827.938</u>
5 Overført resultat		
Saldo primo	7.169.976	10.345.570
Reklassifikation	0	-3.377.938
Overført årets resultat	-12.103	202.344
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>7.157.873</u>	<u>7.169.976</u>



Noter

6 **Garanti & eventualforpligtelser**

Ingen oplyste

7 **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 12.530.764 EUR.

Tillige er lyst Realkreditpantebreve på kr. 30.230.535

Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst sekundært pant for kr. 22.505.000

Den kan bemærkes at selskabet har omlagt alle sine Nykreditlån fra F1 til F5 lå.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.”

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

Peter Jeppesen
direktør

IP: 91.215.162.220
26-06-2018 20:50

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-012416593509

Martin Friis

IP: 89.239.225.65
26-06-2018 21:10

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-633066219573

Carl Erik Jacobsen
registreret revisor

IP: 5.103.37.124
26-06-2018 21:28

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2017, EjendomsTeam ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2018-06-26 20:47 Dokumentet blev åbnet af Peter Jeppesen
2018-06-26 20:50 Peter Jeppesen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-539970149103)
2018-06-26 21:05 Dokumentet blev åbnet af Martin Friis
2018-06-26 21:10 Martin Friis har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-012416593509)
2018-06-26 21:10 Underskriftsprocessen er startet
2018-06-26 21:10 En besked er sendt til Carl Erik Jacobsen (cej@cj-revision.dk)
2018-06-26 21:24 Carl Erik Jacobsen er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 5.103.37.124
2018-06-26 21:27 Dokumentet blev åbnet af Carl Erik Jacobsen
2018-06-26 21:28 Carl Erik Jacobsen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-633066219573)
2018-06-26 21:28 Alle dokumenter er underskrevet af Carl Erik Jacobsen

Visma Addo identifikationsnummer: 48C2-1F0611-B4BBCE

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo