

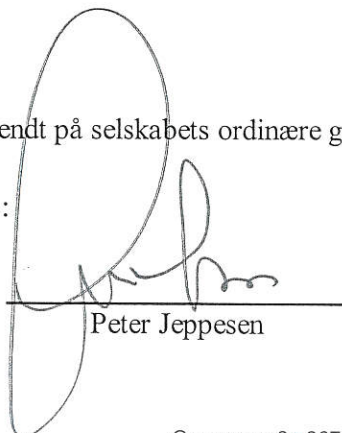
**Ejendomsteam ApS
Karlsunde Centervej 85
2690 Karlsunde**

Årsrapport 2016

(CVR nr. 34 70 34 34)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/5 2017

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 2016 for Ejendomsteam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

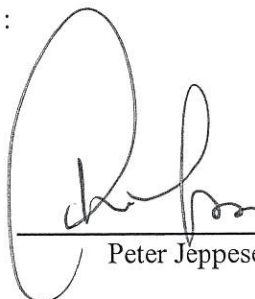
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

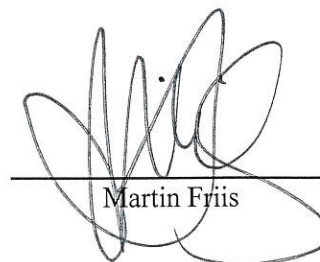
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 28. maj 2017

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 2016. 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 revisorerers 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 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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.

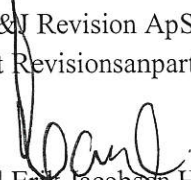
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 28. maj 2017

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab


Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsteam ApS Karlslunde Centervej 85 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. 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 2016 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 12.800 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 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	2016	2015
Driftsresultat, udlejningsejendomme	3.090.260	1.985.654
Avance v/salg ejendomme	0	755.393
Værdiregulering udlejningsejendomme	1.450.000	2.322.000
	<u>4.540.260</u>	<u>5.063.047</u>
Personaleomkostninger	-1.361.224	-1.040.115
Andre Eksterne omkostninger	-584.682	-318.402
Resultat før afskrivninger	<u>2.594.355</u>	<u>3.704.530</u>
1 Afskrivninger	-6.000	0
Resultat før finansielle poster	<u>2.588.355</u>	<u>3.704.530</u>
Finansielle indtægter	46.002	20.513
Finansielle omkostninger	-985.830	-968.080
Ordinært resultat før skat	<u>1.648.527</u>	<u>2.756.963</u>
3 Skat af årets resultat	-3.817	104.976
Årets resultat	<u>1.652.344</u>	<u>2.651.987</u>
 Resultatdisponering		
Årets resultat		1.652.344
Overført resultat		10.345.570
I alt til disposition		<u>11.997.914</u>
 der fordeles således :		
Udbytte		0
Fremført til næste år		11.997.914
		<u>11.997.914</u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	58.613.239	55.746.133
Installationer	0	0
Driftsmidler	24.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.637.239</u>	<u>55.746.133</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>58.637.239</u>	<u>55.746.133</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	961.064	711.584
Tilgodehavender i alt	<u>961.064</u>	<u>711.584</u>
Likvide beholdninger	<u>315.680</u>	<u>260.004</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.276.744</u>	<u>971.588</u>
Aktiver i alt	<u>59.913.983</u>	<u>56.717.721</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2016	2015
Egenkapital		
Selskabskapital	160.000	160.000
4 Overført resultat	11.997.914	10.345.570
Egenkapital i alt	<u>12.157.914</u>	<u>10.505.570</u>
Hensættelser		
3 Udskudt skat	0	0
Hensættelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld		
Langfristet gæld		
Realkreditinstitutter	43.471.433	42.394.461
Langfristet gæld i alt	<u>43.471.433</u>	<u>42.394.461</u>
Kortfristet gæld		
Kreditinstitutter i øvrigt	1.501.949	622.589
Leverandører	0	660.559
Anden gæld	566.030	297.951
Gæld selskabsdeltagere	426.797	435.472
Gæld tilknyttede virksomheder	280.949	302.356
Deposita & Forudbetalt husleje	1.549.173	1.467.208
3 Selskabsskat	-40.262	31.555
Kortfristet gæld i alt	<u>4.284.636</u>	<u>3.817.690</u>
Gæld i alt	<u>47.756.069</u>	<u>46.212.151</u>
Passiver i alt	<u>59.913.983</u>	<u>56.717.721</u>
5 Garanti & eventualforpligtelser		
6 Sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016	2015
1 Personaleudgifter		
Lønninger	849.955	1.014.898
Ledighedsdage	2.481	0
ATP	9.940	0
Lønninger håndværkere	299.918	0
Pensionsudgifter	7.829	44.041
Kørsel	97.816	0
Danløn	0	694
Personaleomkostninger	32.696	21.998
Fratrædelsesgodtgørelse	28.000	0
Udlejning af mandskab	0	-51.236
Andre udgifter til social sikring	32.589	9.720
Personaleudgifter i alt	<u>1.361.224</u>	<u>1.040.115</u>

1 Anlægsoversigt	Installationer	Ejendomme	Inventar & Driftsmidler
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2016	0	51.672.454	0
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	2.895.492	30.000
Afgang i årets løb	0	-171.514	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2016	<u>0</u>	<u>54.396.432</u>	<u>30.000</u>
Opskrivninger i 2016	0	1.450.000	0
Opskrivninger i tidligere år	0	2.766.807	0
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2016	<u>0</u>	<u>4.216.807</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2016	0	0	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	-6.000
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6.000</u>
Bogført værdi 31.12 2016	<u>0</u>	<u>58.613.239</u>	<u>24.000</u>

Årets af- og nedskrivninger:	2016	2015
Ejendomme	0	0
Installationer	0	0
Invetar & driftsmidler	-6.000	0
Samlede afskrivninger	<u>-6.000</u>	<u>0</u>



Noter

	2016	2015
3 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	0	132.775
Regulering selskabsskat	-3.817	-27.799
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	<u>-3.817</u>	<u>104.976</u>
Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	31.555	88.969
Korrektion primo	-3.817	-27.798
Betalt selskabsskat	0	-61.171
Aconto selskabsskat	-68.000	-106.000
Beregnet selskabsskat	0	132.775
Renter selskabsskat	0	4.780
Skyldig selskabsskat i alt	<u>-40.262</u>	<u>31.555</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	10.345.570	7.693.583
Overført årets resultat	1.652.344	2.651.987
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>11.997.914</u>	<u>10.345.570</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