

TeamVision CMI ApS

Store Torv 9

8000 Aarhus C

CVR-nr. 34738777

Årsrapport for 2021

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. april 2022

Christian Klitgaard Bjørnholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

TeamVision CMI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for TeamVision CMI ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2022

Direktion

Christian Klitgaard Bjørnholt
Direktør

TeamVision CMI ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TeamVision CMI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TeamVision CMI ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 28. april 2022

CURA revision I/S

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen, cand.merc.aud.

Registreret revisor

mne34082

TeamVision CMI ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TeamVision CMI ApS Store Torv 9 8000 Aarhus C
CVR-nr.	34738777
Stiftelsesdato	1. september 2012
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Christian Klitgaard Bjørnholt, Direktør
Revisor	CURA revision I/S Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Aarhus C
Telefon	20924976
E-mail	mail@curarevision.dk
Hjemmeside	www.curarevision.dk
CVR-nr.	34330042

TeamVision CMI ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i februar 2022 opstået uro på de finansielle markeder, herunder et stigende renteniveau, som følge af krigen i Ukraine. Det vurderes i denne sammenhæng, at dagsværdierne på selskabets ejendomme på tidspunktet for regnskabafleggelsen er faldet med 5-10%. Det vides ikke, hvor længe uroen varer, men forventningen er at markedet vil rette sig igen.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter periodens udløb, der kan have indflydelse på bedømmelse af den økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TeamVision CMI ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger på ejendomme består af husleje, annoncer, rengøring, vedligeholdelse og forbrugsudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer, bildrift m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 2.154 m² beliggende i Horsens. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det normaliserede driftskast forventes at ligge på ca. kr. 1.500.000.

Der er fastsat et afkastkrav i intervallet 4,27% - 4,74% (gennemsnitligt afkastkrav: 4,51%) (31.12.2020: 4,85%).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3.340.615.

Dagsværdien er fastsat af ledelsen i samarbejde med ekstern vurderingsmand.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret

TeamVision CMI ApS

Anvendt regnskabspraksis

kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.331.804	1.389.703
Personaleomkostninger	1	-20.976	-25.286
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		1.722.961	1.896.171
Driftsresultat		3.033.789	3.260.588
Finansielle omkostninger	2	-581.314	-438.758
Resultat før skat		2.452.475	2.821.830
Skat af årets resultat		-542.930	-625.270
Årets resultat		1.909.545	2.196.560
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Overført resultat		1.795.145	2.083.560
Resultatdisponering		1.909.545	2.196.560

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	33.447.251	28.704.558
Materielle anlægsaktiver		33.447.251	28.704.558
Deposita		75.000	75.000
Finansielle anlægsaktiver		75.000	75.000
Anlægsaktiver		33.522.251	28.779.558
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.956	26.682
Periodeafgrænsningsposter		31.280	21.831
Tilgodehavender		92.236	48.513
Likvide beholdninger		24.371	887.599
Omsætningsaktiver		116.607	936.112
Aktiver		33.638.858	29.715.670

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		9.759.342	7.964.196
Udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		9.953.742	8.157.196
Hensættelser til udskudt skat		1.965.807	1.560.696
Hensatte forpligtelser		1.965.807	1.560.696
Gæld til kreditinstitutter		19.244.260	18.053.560
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.244.260	18.053.560
Gæld til kreditinstitutter		148.000	132.000
Gæld til banker		112.556	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.162	143.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.418	100.437
Selskabsskat		74.412	120.450
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.961.501	1.394.912
Periodeafgrænsningsposter		0	52.547
Kortfristede gældsforpligtelser		2.475.049	1.944.218
Gældsforpligtelser		21.719.309	19.997.778
Passiver		33.638.858	29.715.670
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	7		

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Lønninger	20.976	25.286
	<u>20.976</u>	<u>25.286</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	581.314	438.758
	<u>581.314</u>	<u>438.758</u>

3. Investeringsejendomme

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo regnskabsåret udgør kr. 33.447.251.

Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen, udgør kr. 1.722.961.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	19.244.260	148.000	18.735.000
	<u>19.244.260</u>	<u>148.000</u>	<u>18.735.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har overtaget 3 byfornyelselån med fuld ydelsesstøtte i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen Vimmelskafte 7, Horsens. Lånenes hovedstole indeksreguleres løbende. Pr. 31. december 2021 udgør den samlede restgæld kr. 1.002.003 med en kursværdi på kr. 1.517.333.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 19.392.260, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 33.447.251.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.500.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 3.388.676.

7. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakt med en årlig leje på kr. 385.469. Lejekontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Klitgaard Bjørnholt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-403934914085
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 09:53:41
Underskrevet med NemID

Thomas Olesen

Som Registreret revisor NEM ID
RID: 79388031
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 09:54:52
Underskrevet med NemID

Christian Klitgaard Bjørnholt

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-403934914085
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 13:21:11
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f193bazMYhq247534721

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.