

**Team Real Estate  
Forsikringsmæglere ApS**  
Bredbjergvej 38  
5230 Odense M  
CVR-nr. 37954322

**Årsrapport 05.07.2016 -  
31.08.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Renée Raim

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.08.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS  
Bredbjergvej 38  
5230 Odense M

CVR-nr.: 37954322

Stiftet: 05.07.2016

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 05.07.2016 - 31.08.2017

Årsrapportens nummer: 1

### Direktion

Renée Raim

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 05.07.2016 - 31.08.2017 for Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 05.07.2016 - 31.08.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.02.2018

### Direktion

Renée Raim

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS for regnskabsåret 05.07.2016 - 31.08.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører 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 en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 05.07.2016 - 31.08.2017 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 05.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at drive forsikringsmæglervirksomhed samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed herunder rådgivning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et resultat på (1.164.058) kr., og selskabets balance pr. 31. august 2017 udviser en egenkapital på (1.114.058) kr. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Resultat er i 2016/17 påvirket af væsentlige omkostninger til opstart. Ledelsens anser resultat for 2016/17 som forventet, idet selskabet arbejder efter en langsigtet strategi. Det er forventningen, at selskabet først realiserer overskud i løbet af 3-4 år. For det kommende regnskabsår 2017/18 forventes således et underskud på ca. 500.000 kr., dog forventes der positiv likviditetsudvikling. Den positive likviditetsudvikling skal ses i sammenhæng med reducere af opstartsomkostninger samt selskabets periodisering af omsætning, hvor der pr. 31. august 2017 i balancen er forudfaktureret omsætning for 2.203.751 kr., som indtægtsføres i det kommende regnskabsår. Det er selskabets forventning, at der pr. 31. august 2018 er tilsvarende forudfaktureret omsætning for ca. 2.300.000 kr.

I regnskabsåret 2018/19 forventes positiv udvikling i indtjening - og i regnskabsåret 2019/20 forventes egenkapitalen reetableret via egen indtjening. Selskabet har stående lån på 3.600.000 kr. ved moder-selskab, som i de kommende regnskabsår opretholdes uden afvikling. Endvidere har selskabets bank givet tilsagn om fortsat finansiering.

Med baggrund i forventningen om stigende indtjening samt tilsagn om fortsat finansiering, er det ledelsens opfattelse, at grundlaget for selskabets fortsatte drift er sikret.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.086.164</b>
Personaleomkostninger	1	(2.693.803)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(558.336)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.165.975)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(62.033)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(179.415)
Andre finansielle omkostninger		<u>(35.091)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.442.514)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>278.456</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.164.058)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(1.164.058)</u>
		<b><u>(1.164.058)</u></b>



**Balance pr. 31.08.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Goodwill		4.357.525
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.357.525</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		390.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>390.833</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0
Deposita		168.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>168.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.916.358</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.064
Udskudt skat		278.456
Andre tilgodehavender	7	72.197
<b>Tilgodehavender</b>		<b>352.717</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>321.640</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>674.357</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.590.715</b>

**Balance pr. 31.08.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.164.058)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.114.058)</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>24.533</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>24.533</u></b>
Bankgæld		<u>197.839</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>197.839</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	69.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.880
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	3.728.289
Anden gæld		430.481
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.203.751</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.482.401</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.680.240</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.590.715</u></b>
Eventualforpligtelser	10	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11	

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(1.164.058)	(1.164.058)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(1.164.058)</b>	<b>(1.114.058)</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	2.516.682
Pensioner	214.453
Andre omkostninger til social sikring	(37.332)
	<b>2.693.803</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	484.169
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	74.167
	<b>558.336</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	(278.456)
	<b>(278.456)</b>
	<b>Goodwill</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	4.841.694
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.841.694</b>
Årets afskrivninger	(484.169)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(484.169)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.357.525</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	465.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>465.000</b>
Årets afskrivninger	(74.167)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(74.167)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>390.833</b>

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	50.000	168.000
Afgange	(12.500)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.500</b>	<b>168.000</b>
Årets nedskrivninger	(62.033)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	24.533	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(37.500)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>168.000</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
T.R.E. Liv- og Pensionsmæglere	Odense	ApS	75,0	(32.710)	(82.710)

## Noter

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>	
Øvrige tilgodehavender	72.197
	<b>72.197</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Bankgæld	69.000	197.839
	<b>69.000</b>	<b>197.839</b>

### 9. Gæld til tilknyttede virksomheder

Aktionær har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende lån på 3.600 t.kr. overfor banken.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Agenturet ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet kautionerer solidarisk med øvrige koncernselskaber for disses samlede engagement med banken. Det samlede engagement med banken udgør pr. 31. august 2017 en nettogæld på 47 t.kr.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 150 t.kr. i andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgør 271 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.