

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

**Årsrapport 01.09.2018 -
31.08.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.10.2019

Dirigent

Navn: Renée Raim

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 31.08.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS
Bredbjergvej 38
5230 Odense M

CVR-nr.: 37954322

Stiftet: 05.07.2016

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.09.2018 - 31.08.2019

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 01.09.2018 - 31.08.2019 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. 31.08.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.10.2019

Direktion

Renée Raim

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 23.10.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

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 2018/19 udviser et resultat på 272 t.kr., og selskabets balance pr. 31. august 2019 udviser en egenkapital på (1.280) t.kr. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.558.495	3.333
Personaleomkostninger	1	(3.740.932)	(3.409)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(511.724)</u>	<u>(443)</u>
Driftsresultat		305.839	(519)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		354.077	(573)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(190.000)	(186)
Andre finansielle omkostninger		<u>(60.875)</u>	<u>(16)</u>
Resultat før skat		409.041	(1.294)
Skat af årets resultat	3	<u>(137.412)</u>	<u>141</u>
Årets resultat		<u>271.629</u>	<u>(1.153)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>271.629</u>	<u>(1.153)</u>
		<u>271.629</u>	<u>(1.153)</u>

Balance pr. 31.08.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Goodwill		2.649.666	3.023
Immaterielle anlægsaktiver	4	<u>2.649.666</u>	<u>3.023</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.999	308
Materielle anlægsaktiver	5	<u>59.999</u>	<u>308</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		164.593	0
Deposita		168.000	168
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>332.593</u>	<u>168</u>
Anlægsaktiver		<u>3.042.258</u>	<u>3.499</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.110	121
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		355.564	241
Udskudt skat		0	206
Andre tilgodehavender		93.375	64
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.712	0
Tilgodehavender		<u>597.761</u>	<u>632</u>
Likvide beholdninger		<u>7.381</u>	<u>8</u>
Omsætningsaktiver		<u>605.142</u>	<u>640</u>
Aktiver		<u>3.647.400</u>	<u>4.139</u>

Balance pr. 31.08.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>(1.330.317)</u>	<u>(1.602)</u>
Egenkapital		<u>(1.280.317)</u>	<u>(1.552)</u>
Udskudt skat		4.297	0
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>376.367</u>	<u>512</u>
Hensatte forpligtelser		<u>380.664</u>	<u>512</u>
Bankgæld		<u>0</u>	<u>122</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>122</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	76
Bankgæld		454.195	141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.435	52
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	3.567.222	4.175
Anden gæld		<u>403.201</u>	<u>613</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.547.053</u>	<u>5.057</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.547.053</u>	<u>5.179</u>
Passiver		<u>3.647.400</u>	<u>4.139</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(1.601.946)	(1.551.946)
Årets resultat	0	271.629	271.629
Egenkapital ultimo	50.000	(1.330.317)	(1.280.317)

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.418.198	3.152
Pensioner	364.315	304
Andre omkostninger til social sikring	(41.581)	(47)
	3.740.932	3.409
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	5
	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	372.453	360
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	74.167	83
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	65.104	0
	511.724	443
	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	185.124	(141)
Refusion i sambeskatning	(47.712)	0
	137.412	(141)
		Goodwill
		kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.724.525
Kostpris ultimo		3.724.525
Af- og nedskrivninger primo		(702.406)
Årets afskrivninger		(372.453)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.074.859)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.649.666

Noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
	<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	465.000
Afgange	<u>(315.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>150.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	(157.167)
Årets afskrivninger	(74.167)
Tilbageførsel ved afgange	<u>141.333</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(90.001)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>59.999</u>

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Deposita kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	69.125	168.000
Tilgange	<u>1</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>69.126</u>	<u>168.000</u>
Andel af årets resultat	114.593	0
Andre reguleringer	<u>18.374</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>132.967</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	(69.125)	0
Andel af årets resultat	135.927	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	31.625	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>(135.927)</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(37.500)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>164.593</u>	<u>168.000</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
T.R.E. Liv- og Pensionsmæglere ApS	Odense	ApS	100,0
Team Real Estate Forsikringsmæglere ØST ApS	Odense	ApS	100,0

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

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

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Agenturet ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat 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 2019 en gæld på 780 t.kr.

Selskabet har indgået huslejekontrakt vedrørende leje af erhvervslokaler. Forpligtelsen udgør frem til udløb 177 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken er der givet virksomhedspant omfattende varedebitorer, alle øvrige simple fordringer, varelagre, køretøjer, driftsmateriel, driftsmidler mv. samt goodwill, 2.904 t.kr.

Virksomhedspantet er maksimeret til 1.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.