
Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS

Læssøegade 215, 5230 Odense M

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/9 - 31/8)

CVR-nr. 37 95 43 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/12 2020

Renée Raim
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. august 5

Balance 31. august 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 for Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. december 2020

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 1. september 2019 - 31. august 2020, 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. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 10. december 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

mne23318

Selskabsoplysninger

Selskabet

Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS
Læssøgade 215
5230 Odense M

CVR-nr.: 37 95 43 22
Regnskabsperiode: 1. september - 31. august
Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Renée Raim

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		3.579.060	4.499.612
Personaleomkostninger	3	-3.474.071	-3.681.942
Resultat før afskrivninger		104.989	817.670
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-430.073	-446.620
Andre driftsomkostninger		0	-65.104
Resultat før finansielle poster		-325.084	305.946
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		528.806	354.077
Finansielle omkostninger	5	-217.516	-250.980
Resultat før skat		-13.794	409.043
Skat af årets resultat	6	167.402	-137.412
Årets resultat		153.608	271.631

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	153.608	271.631
	153.608	271.631

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Goodwill		2.277.214	2.649.666
Immaterielle anlægsaktiver	7	2.277.214	2.649.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		75.919	60.000
Indretning af lejede lokaler		269.505	0
Materielle anlægsaktiver	8	345.424	60.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	1.193.399	164.593
Deposita		114.711	168.000
Finansielle anlægsaktiver		1.308.110	332.593
Anlægsaktiver		3.930.748	3.042.259
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144.264	101.110
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	355.564
Udskudt skatteaktiv	10	12.891	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		197.926	47.712
Periodeafgrænsningsposter		169.821	93.375
Tilgodehavender		524.902	597.761
Likvide beholdninger		159.625	7.381
Omsætningsaktiver		684.527	605.142
Aktiver		4.615.275	3.647.401

Balance 31. august

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.734.940	-1.330.315
Egenkapital		2.784.940	-1.280.315
Hensættelse til udskudt skat	10	0	4.297
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	376.367
Hensatte forpligtelser		0	380.664
Kreditinstitutter		0	454.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.680	122.435
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	3.567.222
Anden gæld		1.249.655	403.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.830.335	4.547.052
Gældsforpligtelser		1.830.335	4.547.052
Passiver		4.615.275	3.647.401
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	50.000	-1.330.314	-1.280.314
Tilskud fra koncern	0	3.535.279	3.535.279
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	376.367	376.367
Årets resultat	0	153.608	153.608
Egenkapital 31. august	50.000	2.734.940	2.784.940

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien.

Selskabet har indtil videre ikke været påvirket af udbruddet af Covid-19 og den forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at drive forsikringsmæglervirksomhed samt enhver i for-bindelse hermed beslægtet virksomhed herunder rådgivning

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.045.725	3.253.188
Pensioner	373.823	364.315
Andre omkostninger til social sikring	54.523	64.439
	<u>3.474.071</u>	<u>3.681.942</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>7</u>
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	372.453	372.453
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	57.620	74.167
	<u>430.073</u>	<u>446.620</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	174.432	190.000
Andre finansielle omkostninger	43.084	60.980
	<u>217.516</u>	<u>250.980</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-169.703	-47.712
Årets udskudte skat	67.757	185.124
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19.489	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-84.945	0
	<u>-167.402</u>	<u>137.412</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Goodwill</u>
		DKK
Kostpris 1. september		<u>3.724.525</u>
Kostpris 31. august		<u>3.724.525</u>
Ned- og afskrivninger 1. september		1.074.858
Årets afskrivninger		<u>372.453</u>
Ned- og afskrivninger 31. august		<u>1.447.311</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august		<u>2.277.214</u>
Afskrives over		<u>10 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. september	150.000	0
Tilgang i årets løb	51.426	291.618
Kostpris 31. august	<u>201.426</u>	<u>291.618</u>
Ned- og afskrivninger 1. september	90.000	0
Årets afskrivninger	35.507	22.113
Ned- og afskrivninger 31. august	<u>125.507</u>	<u>22.113</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u>75.919</u>	<u>269.505</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>	<u>10 år</u>

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. september	69.126	69.125
Tilgang i årets løb	0	1
Koncerttilskud	500.000	0
Kostpris 31. august	<u>569.126</u>	<u>69.126</u>
Værdireguleringer 1. september	-280.900	-581.418
Årets resultat	528.806	250.520
Andre reguleringer	0	18.373
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	376.367	31.625
Værdireguleringer 31. august	<u>624.273</u>	<u>-280.900</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>376.367</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u>1.193.399</u>	<u>164.593</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
T.R.E. Liv- og Pensionsmæglere ApS	Odense	50.000	100%
Team Real Estate Forsikringsmæglere ØST ApS	Odense	50.000	100%

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
10 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. september	-4.297	206.392
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-67.757	-185.124
Regulering udskudt skat tidligere år	84.945	-25.565
Udskudt skatteaktiv 31. august	<u>12.891</u>	<u>-4.297</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for alt mellemværende med banken er der givet virksomhedspant omfattende varedebitorer, alle øvrige simple fordringer, varelagre, køretøjer, driftsmateteriel, driftsmidler mv. samt goodwill.	2.766.902	2.810.776
Virksomhedspantet er maksimeret til TDKK 1.000.		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	<u>47.580</u>	<u>0</u>
	<u>47.580</u>	<u>0</u>
Selskabet har indgået huslejekontrakt vedrørende leje af erhvervslokaler.		
Forpligtelsen udgør	597.125	177.018
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet kautionerer solidarisk med øvrige koncernselskaber for disses samlede engagement med pengeinstitut.		
Andre eventualforpligtelser		
Aktionær har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende lån på TDKK 3.600 over for banken.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Agenturet ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Team Real Estate Forsikringsmæglere ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.