



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Team Rapo ApS
Norgesvej 23 st. tv, 4600 Køge

CVR nr. 44555328

Årsrapport
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

Morten Jørgensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11 - 12
Noter	13 - 14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Team Rapo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. januar 2017

Direktion

Peter Rasmussen

Morten Jørgensen



Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Team Rapo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Team Rapo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 16. januar 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 15 91 56 41

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udelukkende udlejning af selskabets ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Team Rapo ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Ejendomme er indregnet som investeringsejendomme i balancen og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat formindskes med t.kr. 913.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. -178.
- Årets resultat efter skat formindskes med t.kr. 784.
- Balancesummen formindskes med t.kr. 913.
- Egenkapitalen formindskes med t.kr. 784.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning om 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikring og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter		2016 kr.	2015 kr.
	Bruttoresultat	<u>291.277</u>	<u>311.832</u>
2	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-100.982
2	Værdiregulering investeringsejendomme.....	-1.013.653	
	Driftsresultat	<u>-722.376</u>	<u>210.850</u>
	Finansielle indtægter.....	1.388	0
	Finansielle omkostninger.....	-25.591	-29.856
	Ordinært resultat før skat	<u>-746.579</u>	<u>180.994</u>
1	Skat af årets resultat.....	<u>164.294</u>	<u>-9.735</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-582.285</u>	<u>171.259</u>
Forslag til resultatdisponering			
	Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	Overført resultat	-582.285	171.259
	Disponeret i alt	<u>-582.285</u>	<u>171.259</u>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
2	Investeringsejendomme.....	4.000.000	5.013.653
	Materielle anlægsaktiver.....	4.000.000	5.013.653
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	4.000.000	5.013.653
	Tilgodehavende selskabsskat.....	0	138.842
	Andre tilgodehavender.....	139.265	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	13.276	0
	Tilgodehavender	152.541	138.842
	Likvide beholdninger	24.049	14.931
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	176.590	153.773
	AKTIVER I ALT.....	4.176.590	5.167.426

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Selskabskapital	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
4	Overført resultat	<u>2.603.584</u>	<u>3.185.868</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.813.584</u>	<u>3.395.868</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	138.077	316.649
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>138.077</u>	<u>316.649</u>
	Prioritetsgæld.....	874.428	1.015.352
	Anden langfristet gæld.....	134.700	134.700
5	Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.009.128</u>	<u>1.150.052</u>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	140.762	140.762
	Selskabsskat.....	14.278	0
	Anden gæld.....	60.761	164.095
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>215.801</u>	<u>304.857</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.224.929</u>	<u>1.454.909</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.176.590</u>	<u>5.167.426</u>
6	Eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	14.278	19.158
Regulering af skat tidligere år	0	1.819
Regulering af udskudt skat	-178.572	-11.242
	-164.294	9.735
2 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.236.777	6.236.777
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december.....	6.236.777	6.236.777
Værdireguleringer 1. januar.....	-1.223.124	-1.122.142
Årets afskrivninger	0	-100.982
Årets værdireguleringer	-1.013.653	0
Afskrivninger 31. december.....	-2.236.777	-1.223.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	4.000.000	5.013.653

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Ejendommens lejeindtægter vedrører erhvervslejemål.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen og dennes beliggenhed fastsat til 7 %. Ved en ændring af forrentningskravet med +0,5% og -0,5% vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive formindsket med 269 t.kr. henholdsvis forøget med 305 t.kr



Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
3 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar	210.000	210.000
Saldo 31. december	210.000	210.000

4 - Overført resultat		
Saldo 1. januar	3.185.869	3.014.609
Overført årets resultat.....	-582.285	171.259
Saldo 31. december	2.603.584	3.185.868

5 - Langfristede gældsforpligtelser

	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	140.000	875.190	1.015.190	1.156.114
Huslejedepositum.....	0	134.700	134.700	134.700
	<u>140.000</u>	<u>1.009.890</u>	<u>1.149.890</u>	<u>1.290.814</u>
Heraf forfalder efter 5 år.....			<u>435.000</u>	<u>441.660</u>

6 - Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 1.015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret hos selskabets bankforbindelse.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

morten jørgensen

Direktør

Serienummer: CVR:44555328-RID:18982964

IP: 83.92.97.147

2017-01-28 13:43:56Z

NEM ID 

Peter Rasmussen

Direktør

Serienummer: CVR:20128984-RID:71382826

IP: 87.59.122.42

2017-01-30 12:51:12Z

NEM ID 

Mogens Stern

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-305658625087

IP: 212.98.75.202

2017-02-01 12:27:06Z

NEM ID 

morten jørgensen

Dirigent

Serienummer: CVR:44555328-RID:18982964

IP: 83.92.97.147

2017-02-01 12:32:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EBUVQ-ULEV7-62112-QP4IG-OVZGD-LOWK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>