

Voluntas Ejendomsinvest ApS

Vesterled 4
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 60 37 02

Årsrapport for 2016 (10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2017

Engin Yigen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Voluntas Ejendomsinvest 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. marts 2017

Direktion

Sezgin Yigen
direktør

Engin Yigen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Voluntas Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Voluntas Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aalborg, den 22. marts 2017

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Voluntas Ejendomsinvest ApS Vesterled 4 9000 Aalborg
	Telefon: 28791010
	CVR-nr.: 30 60 37 02
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Aalborg Kommune
Direktion	Sezgin Yigen, direktør Engin Yigen, direktør
Aktionærer	Yigen Holding ApS
Revisor	Revicor Registreret revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering med fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 211.449, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 378.283.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Voluntas Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 flyde 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsindtægter

Nettoomsætning indeholder opkrævet husleje ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger. Indtæger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		531.756	511.034
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		531.756	511.034
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-86.652</u>	<u>-86.652</u>
Resultat før finansielle poster		445.104	424.382
Finansielle indtægter		439	383
Finansielle omkostninger	1	<u>-174.456</u>	<u>-273.953</u>
Resultat før skat		271.087	150.812
Skat af årets resultat	2	<u>-59.638</u>	<u>-37.680</u>
Årets resultat		<u>211.449</u>	<u>113.132</u>
Overført resultat		<u>211.449</u>	<u>113.132</u>
		<u>211.449</u>	<u>113.132</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>8.216.635</u>	<u>8.303.287</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.216.635</u>	<u>8.303.287</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.216.635</u>	<u>8.303.287</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>50.759</u>	<u>39.564</u>
Tilgodehavender		<u>50.759</u>	<u>39.564</u>
Likvide beholdninger		<u>617.904</u>	<u>475.463</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>668.663</u>	<u>515.027</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.885.298</u></u>	<u><u>8.818.314</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		253.283	41.834
Egenkapital	4	<u>378.283</u>	<u>166.834</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.743.636	5.928.424
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.743.636</u>	<u>5.928.424</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	183.472	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.269.395	2.287.228
Selskabsskat		70.833	36.423
Anden gæld		224.679	209.405
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.763.379</u>	<u>2.723.056</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.507.015</u>	<u>8.651.480</u>
Passiver i alt		<u>8.885.298</u>	<u>8.818.314</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	45.744	44.434
Andre finansielle omkostninger	128.712	204.632
Kursreguleringer omkostninger	0	24.887
	<u>174.456</u>	<u>273.953</u>

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.833	36.423
Årets udskudte skat	-11.195	1.257
	<u>59.638</u>	<u>37.680</u>

3 Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	8.582.600
Kostpris 31. december 2016	8.582.600
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	279.313
Årets afskrivninger	86.652
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	365.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>8.216.635</u>

4 Egenkapital	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	41.834	166.834

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital (fortsat)

Årets resultat	0	211.449	211.449
Egenkapital 31. december 2016	125.000	253.283	378.283

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.108.424	5.927.108	183.472	4.989.235
	6.108.424	5.927.108	183.472	4.989.235

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Yigen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.928, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 8.217.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 465 i ovenstående grunde og bygninger.

Udenfor købesummen for ejendomme, er der tinglyst to særlige indekslån, hvortil der modtages fuld offentlig støtte til betaling af renter, bidrag og afdrag. Lånene er med hovedstol på henholdsvis kr. 1.900.700 og kr. 507.900.