

# Voluntas Ejendomsinvest ApS

Vesterled 4  
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 60 37 02

## Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. februar 2016

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. januar 2016

### 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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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.

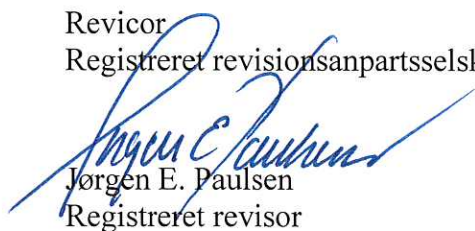
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 25. januar 2016

Revisor  
Registreret revisionsanpartsselskab



Jørgen E. Paulsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Voluntas Ejendomsinvest ApS for 2015 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 2015 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 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 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.

### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **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 til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

#### 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>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>511.034</b>	<b>425.944</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-86.652</u>	<u>-86.652</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>424.382</b>	<b>339.292</b>
Finansielle indtægter		383	1.262
Finansielle omkostninger		<u>-273.953</u>	<u>-381.569</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.812</b>	<b>-41.015</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-37.680</u>	<u>9.105</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>113.132</u></b>	<b><u>-31.910</u></b>
Overført overskud		<u>113.132</u>	<u>-31.910</u>
		<b><u>113.132</u></b>	<b><u>-31.910</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.303.287</u>	<u>8.389.939</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>8.303.287</b></u>	<u><b>8.389.939</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.303.287</b></u>	<u><b>8.389.939</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>39.564</u>	<u>40.821</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>39.564</b></u>	<u><b>40.821</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>475.463</b></u>	<u><b>288.130</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>515.027</b></u>	<u><b>328.951</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.818.314</b></u></u>	<u><u><b>8.718.890</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		41.834	-71.298
<b>Egenkapital</b>	3	<b>166.834</b>	<b>53.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.928.424	6.080.186
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.928.424</b>	<b>6.080.186</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	180.000	143.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.287.228	2.221.715
Selskabsskat		36.423	21.079
Anden gæld		209.405	188.676
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.723.056</b>	<b>2.585.002</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.651.480</b>	<b>8.665.188</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.818.314</b>	<b>8.718.890</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	36.423	21.079
Årets udskudte skat	1.257	-10.934
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-19.250
	<u>37.680</u>	<u>-9.105</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	<u>8.582.600</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>8.582.600</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	192.661
Årets afskrivninger	<u>86.652</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>279.313</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>8.303.287</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-71.298	53.702
Årets resultat	0	113.132	113.132
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>41.834</b>	<b>166.834</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.223.718	6.108.424	180.000	5.180.822
	<b>6.223.718</b>	<b>6.108.424</b>	<b>180.000</b>	<b>5.180.822</b>

### 5 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.

## Noter til årsrapporten

### 6 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 2015 udgør t.kr. 8.303.

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

Udenfor købesummen for ejendomme, er der tinglyst to særlige indeksslån, 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.

### 7 Hovedaktivitet

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