

# Voluntas Ejendomsinvest ApS

Vesterled 4  
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 60 37 02

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. marts 2019

---

Engin Yigen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Voluntas Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 14. februar 2019

### Direktion

Engin Yigen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Voluntas Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Voluntas Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. februar 2019

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Voluntas Ejendomsinvest ApS Vesterled 4 9000 Aalborg
	Telefon: 28791010
	CVR-nr.: 30 60 37 02
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Aalborg Kommune
<b>Direktion</b>	Engin Yigen, direktør
<b>Aktionærer</b>	Yigen Holding ApS
<b>Revisor</b>	Revicor Godkendt revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 178.928, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 839.923.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### 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 2018 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 2018 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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 de udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>561.065</b>	<b>605.790</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>561.065</b>	<b>605.790</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-121.773</u>	<u>-86.652</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>439.292</b>	<b>519.138</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-200.935</u>	<u>-156.688</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>238.357</b>	<b>362.450</b>
Skat af årets resultat		<u>-59.429</u>	<u>-79.738</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.928</u></b>	<b><u>282.712</u></b>
Overført resultat		<u>178.928</u>	<u>282.712</u>
		<b><u>178.928</u></b>	<b><u>282.712</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>12.389.257</u>	<u>8.129.983</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.389.257</b></u>	<u><b>8.129.983</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.389.257</b></u>	<u><b>8.129.983</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>77.889</u>	<u>61.946</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>77.889</b></u>	<u><b>61.946</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>328.688</b></u>	<u><b>573.558</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>406.577</b></u>	<u><b>635.504</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.795.834</b></u></u>	<u><u><b>8.765.487</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		714.923	535.995
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>839.923</u></b>	<b><u>660.995</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.351.399	5.575.493
Andre kreditinstitutter		3.050.114	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>8.401.513</u></b>	<b><u>5.575.493</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	283.993	162.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.295	56.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.866.653	2.035.616
Skyldigt sambeskatningsbidrag		75.372	90.925
Deposita		239.085	168.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.554.398</u></b>	<b><u>2.528.999</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.955.911</u></b>	<b><u>8.104.492</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.795.834</u></b>	<b><u>8.765.487</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ledelse har været ulønnet ansat i regnskabsåret.

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.712	45.388
Andre finansielle omkostninger	<u>160.223</u>	<u>111.300</u>
	<b><u>200.935</u></b>	<b><u>156.688</u></b>

<b>3 Egenkapital</b>	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	535.995	660.995
Årets resultat	<u>0</u>	<u>178.928</u>	<u>178.928</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>714.923</u></b>	<b><u>839.923</u></b>

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.738.046	5.545.492	194.093	4.560.299
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>3.140.014</u>	<u>89.900</u>	<u>2.685.001</u>
	<b><u>5.738.046</u></b>	<b><u>8.685.506</u></b>	<b><u>283.993</u></b>	<b><u>7.245.300</u></b>

## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Yigen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat som udgør tkr. 70.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.545, er der givet pant i grunde og bygninger for tkr. 6.295.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, tkr. 3.140, har selskabet tinglyst pantebreve i grunde og bygninger for tkr. 3.665.

Uden for købesummen for ejendomme, er der tinglyst to særlige indekslån, hvor til der modtages fuld offentlig støtte til renter, bidrag og afdrag. Lånene er med hovedstol på henholdsvis tkr. 1.901 og tkr. 508.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme pr. 31/12 2018 udgør tkr. 12.389