

# Voluntas Ejendomsinvest ApS

Vesterled 4  
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 60 37 02

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juni 2021

---

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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 26. maj 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 26. maj 2021

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Voluntas Ejendomsinvest ApS  
Vesterled 4  
9000 Aalborg

Telefon: 28791010

CVR-nr.: 30 60 37 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Aalborg Kommune

### Direktion

Engin Yigen, direktør

### Revisor

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 2020 udviser et overskud på kr. 389.660, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.553.370.

### 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

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 ejendomsindtægter med fradrag af ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

### Ejendomsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder de udgifter der er anvendt for at opnå årets ejendomsindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder 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 ved første indregning til kostpris, herefter 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.

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

Brugstid Restværdi



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 30-50 år 48 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>906.514</b>	<b>766.286</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>906.514</b>	<b>766.286</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-183.642</u>	<u>-136.496</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>722.872</b>	<b>629.790</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-221.756</u>	<u>-216.165</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>501.116</b>	<b>413.625</b>
Skat af årets resultat		<u>-111.456</u>	<u>-89.838</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>389.660</u></b>	<b><u>323.787</u></b>
Overført resultat		<u>389.660</u>	<u>323.787</u>
		<b><u>389.660</u></b>	<b><u>323.787</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>19.743.322</u>	<u>13.277.607</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.743.322</b></u>	<u><b>13.277.607</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.743.322</b></u>	<u><b>13.277.607</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>103.137</u>	<u>70.617</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>103.137</b></u>	<u><b>70.617</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>273.848</b></u>	<u><b>122.317</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>376.985</b></u>	<u><b>192.934</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>20.120.307</b></u></u>	<u><u><b>13.470.541</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.428.370</u>	<u>1.038.710</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.553.370</u></b>	<b><u>1.163.710</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.155.904
Andre kreditinstitutter		<u>14.275.217</u>	<u>2.958.523</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>14.275.217</u></b>	<b><u>8.114.427</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	385.686	285.699
Banker		0	486.277
Modtagne forudbetalinger fra kunder		125.693	78.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.275.692	3.019.758
Skyldigt sambeskatningsbidrag		143.976	82.566
Deposita		<u>345.673</u>	<u>224.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.291.720</u></b>	<b><u>4.192.404</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.566.937</u></b>	<b><u>12.306.831</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.120.307</u></b>	<b><u>13.470.541</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.395	57.733
Andre finansielle omkostninger	156.742	158.432
Kursreguleringer omkostninger	750	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>3.869</u>	<u>0</u>
	<b><u>221.756</u></b>	<b><u>216.165</u></b>

### 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført re-</u>	<u>I alt</u>
	kapital	sultat	
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.038.710	1.163.710
Årets resultat	0	389.660	389.660
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.428.370</u></b>	<b><u>1.553.370</u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.351.397	0	0	0
Andre kreditinstitutter	<u>3.048.729</u>	<u>14.660.903</u>	<u>385.686</u>	<u>13.830.727</u>
	<b><u>8.400.126</u></b>	<b><u>14.660.903</u></b>	<b><u>385.686</u></b>	<b><u>13.830.727</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, tkr. 14.661, har selskabet tinglyst pantebreve i grunde og bygninger for tkr. 15.050.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme pr. 31/12 2020 udgør tkr. 19.988.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. i alt tkr. 2.408 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31/12 2020 tkr. 2.594. Lånene udløber i år 2038. Lånene er ikke indregnet som prioritetsgæld.