

Årsrapport for 2017/18

01.07.17 - 30.06.18

QMINVEST ApS

Toftevej 12, Sundby
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34351449

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2018.

Dirigent: _____
Niels Thorup Madsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 11 |
| Balance 30. juni | 12 |
| Balance 30. juni | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for regnskabsåret QMINVEST 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 11. september 2018.

Direktion

Niels Thorup Madsen

Morten Samson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i QMINVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for QMINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandling 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Nykøbing F., den 11. september 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

MNE28697

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

QMINVEST ApS
Toftevej 12, Sundby
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 34351449
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Niels Thorup Madsen
Morten Samson

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investering i fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for QMINVEST ApS for 2017/18 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammenlægning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt perioden vedrører regnskabsåret.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger som er afholdt for at opretholde driften på ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens

Anvendt regnskabspraksis

kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendomme, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. Tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerer, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, renholdelse, grundejerforeninger m.v.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|------|------------------|----------------|
| | | kr. | tkr. |
| Bruttofortjeneste | | 1.115.011 | 974 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | | 0 | -2 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | 109 |
| Ordinært resultat før finansielle poster | | 1.115.011 | 867 |
| Værdiregulering ejendomme | 1 | 248.405 | 52 |
| Andre finansielle omkostninger | | 440.872 | 387 |
| Resultat før skat | | 425.734 | 428 |
| Skat af årets resultat | 2 | 94.557 | 111 |
| Årets resultat | | 331.177 | 317 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført fra tidligere år | | 2.668.411 | 2.352 |
| Årets resultat | | 331.177 | 317 |
| Til disposition | | 2.999.587 | 2.668 |
| Overført til næste år | | 2.999.587 | 2.668 |
| Disponeret i alt | | 2.999.587 | 2.668 |

Balance 30. juni

| | Note | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|------|--------------------------|----------------------|
| | | kr. | tkr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 3 | <u>16.758.591</u> | <u>16.282</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>16.758.591</u> | <u>16.282</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>97</u> |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>97</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>16.758.591</u> | <u>16.379</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 56.098 | 2 |
| Andre tilgodehavender | | 39.400 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>50.473</u> | <u>10</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>145.971</u> | <u>12</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>145.971</u> | <u>12</u> |
| Aktiver i alt | | <u>16.904.562</u> | <u>16.391</u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2017/18 | 2016/17 |
|--|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | tkr. |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 80.000 | 80 |
| Overført resultat | | 2.999.587 | 2.668 |
| Egenkapital i alt | 4 | 3.079.587 | 2.748 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 576.714 | 618 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 576.714 | 618 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.669.495 | 6.908 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 2.337.028 | 2.496 |
| Selskabsskat | | 136.114 | 84 |
| Anden gæld | | 2.559.226 | 2.015 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | -501.795 | -659 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 11.200.068 | 10.844 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 501.795 | 659 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 763.123 | 826 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 24.950 | 22 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 547.143 | 523 |
| Selskabsskat | | 80.754 | 87 |
| Anden gæld | | 85.173 | 64 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 45.254 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.048.193 | 2.180 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.248.261 | 13.024 |
| Passiver i alt | | 16.904.562 | 16.391 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |

Noter til årsrapporten

| 1 | Værdiregulering ejendomme | 2017/18 | 2016/17 |
|---|--|----------------|-----------|
| | | kr. | tkr. |
| | Værdiregulering ejendom | 248.405 | 52 |
| | Værdiregulering ejendomme i alt | 248.405 | 52 |

| 2 | Skat af årets resultat | 2017/18 | 2016/17 |
|---|-------------------------------------|---------------|------------|
| | | kr. | tkr. |
| | Skat af årets resultat | 136.114 | 84 |
| | Udskudt skat af årets resultat | -41.557 | 27 |
| | Skat af årets resultat i alt | 94.557 | 111 |

| 3 | Grunde og bygninger | 2017/18 | 2016/17 |
|---|--|-------------------|---------------|
| | | kr. | tkr. |
| | Anskaffelsessum, primo | 13.699.421 | 14.665 |
| | Tilgang i årets løb | 725.220 | 220 |
| | Afgang i årets løb | 0 | -1.185 |
| | Dagsværdiregulering ved indregning/primo | 2.582.355 | 2.634 |
| | Årets dagsværdiregulering | -248.405 | -52 |
| | Grunde og bygninger i alt | 16.758.591 | 16.282 |

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter med indregning af forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektioner for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for erhvervslejemål og boligejendomme udgør for året:

Boligudlejningsejendomme, Lolland og Falster 5,5 - 8 %

Erhvervslejemål, Lolland og Falster 8 %

| 4 | Egenkapital | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | | kr. | kr. | kr. |
| | Saldo primo | 80.000 | 2.668.411 | 2.748.411 |
| | Årets resultat | 0 | 331.177 | 331.177 |
| | Saldo ultimo | 80.000 | 2.999.587 | 3.079.587 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 6.665.774

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 8.217.307. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.847.833.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 4.254.296. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 13.929.140.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med DKK 25.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 523.315.

Til sikkerhed for beslægtet selskabs gæld til pengeinstitut DKK 5.183.157 er stillet sikkerhed stor DKK 1.900.000 med pant i ejendomme, der i årsrapporten er indregnet med DKK 1.910.761.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.