

Årsrapport for 2016/17

01.07.16 - 30.06.17

QMINVEST ApS

Toftevej 12, Sundby
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34351449

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2017.

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

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
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 2016/17 for regnskabsåret QMINVEST 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 26. november 2017.

Direktion

Niels Thorup Madsen

Morten Samson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i QMINVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for QMINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 26. november 2017

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

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 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring for indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen – i forhold til tidligere praksis – er på balancedagen 2017:

- Egenkapital formindskes med 78.956 kr.
- Gældsforpligtelser forøges med 101.225 kr.
- Hensættelser forøges med 22.269 kr.
- Årets resultat før skat formindskes med 101.225 kr.
- Årets skat af praksisændringen udgør -22.269 kr.
- Årets resultat efter skat formindskes med 78.956 kr.

Praksisændringen har ikke medført en ændring af sammenligningstallene.

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 tilbageførslers 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 sammendragning 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter

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

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 lejerne, 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, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

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.

Produktionsanlæg og maskiner

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

Produktionsanlæg og maskiner 5 år (restværdi = 0)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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 til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		973.571	866
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-1.765	0
Andre driftsomkostninger		108.527	0
Ordinært resultat før finansielle poster		866.809	866
Værdiregulering ejendomme	1	-51.854	-295
Andre finansielle omkostninger		387.361	361
Resultat før skat		427.593	211
Skat af årets resultat	2	111.072	76
Årets resultat		316.521	135
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		2.351.889	2.217
Årets resultat		316.521	135
Til disposition		2.668.411	2.352
Overført til næste år		2.668.411	2.352
Disponeret i alt		2.668.411	2.352

Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	16.281.776	17.299
Produktionsanlæg og maskiner	4	0	78
Materielle anlægsaktiver i alt		16.281.776	17.377
Andre tilgodehavender	5	97.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		97.000	0
Anlægsaktiver i alt		16.378.776	17.377
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.750	40
Andre tilgodehavender		0	98
Periodeafgrænsningsposter		10.119	9
Tilgodehavender i alt		11.869	148
Omsætningsaktiver i alt		11.869	148
Aktiver i alt		16.390.645	17.525

Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		2.668.411	2.352
Egenkapital i alt	6	2.748.411	2.432
Hensættelse til udskudt skat		618.271	591
Hensatte forpligtelser i alt		618.271	591
Gæld til realkreditinstitutter		6.907.535	8.262
Kreditinstitutter i øvrigt		2.495.825	2.700
Selskabsskat		83.754	87
Kortfristet del af langfristet gæld		-658.862	-470
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	8.828.252	10.579
Kortfristet del af langfristet gæld		658.862	470
Kreditinstitutter i øvrigt		826.303	775
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.600	32
Leverandører af varer og tjenesteydelser		523.458	569
Gæld til associerede virksomheder		2.015.364	2.040
Selskabsskat		86.592	37
Anden gæld		63.533	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.195.712	3.923
Gældsforpligtelser i alt		13.023.963	14.502
Passiver i alt		16.390.645	17.525
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter m.v.	9		

Noter til årsrapporten

1	Værdiregulering ejendomme	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Værdiregulering ejendom	-51.854	-153
	Værdiregulering gæld	0	-141
	Værdiregulering ejendomme i alt	-51.854	-295

2	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	83.754	87
	Udskudt skat af årets resultat	27.318	-11
	Skat af årets resultat i alt	111.072	76

3	Grunde og bygninger	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	14.664.798	13.944
	Tilgang i årets løb	220.083	1.245
	Afgang i årets løb	-1.185.460	-524
	Dagsværdiregulering ved indregning/primo	2.634.209	3.055
	Årets dagsværdiregulering	-51.854	-421
	Grunde og bygninger i alt	16.281.776	17.299

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 7,25 - 8 %
Erhvervslejemål, Lolland og Falster 8 %

4	Produktionsanlæg og maskiner	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	78.235	0
	Tilgang i årets løb	20.000	78
	Afgang i årets løb	-98.235	0
	Produktionsanlæg og maskiner i alt	0	78

Noter til årsrapporten

5	Andre tilgodehavender	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Tilgang i årets løb	125.000	0
	Afgang i årets løb	-28.000	0
	Andre tilgodehavender i alt	97.000	0

6	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	2.351.889	2.431.889
	Årets resultat	0	316.521	316.521
	Saldo ultimo	80.000	2.668.411	2.748.411

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 6.204.084

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 15.080.777. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.731.155.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 23.254.296. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.674.907.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med DKK 25.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 514.027.

9 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Thorup Madsen

Adm. direktør

På vegne af: QMinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761716043620

IP: 5.103.172.141

2017-11-28 11:37:09Z

NEM ID 

Morten Samson

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-175031561230

IP: 5.103.172.141

2017-11-30 09:30:46Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.48.59

2017-11-30 11:06:26Z

NEM ID 

Niels Thorup Madsen

Dirigent

På vegne af: QMinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761716043620

IP: 5.103.172.141

2017-11-30 11:09:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K1UMU-IE01G-PN1QL-GDHP4-CPZZ6-6CE8Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>