

## Årsrapport for 2015/16

01.07.15 - 30.06.16

### QMINVEST ApS

Toftevej 12, Sundby  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34351449

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2016.

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

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni</b>	<b>10</b>
<b>Balance 30. juni</b>	<b>11</b>
<b>Balance 30. juni</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for QMINVEST ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 20. september 2016.

## 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 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 20. september 2016

### **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 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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 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.

### 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)

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Værdien beregnes ud fra det forventede fremtidige cashflow, tilbagediskonteret med en fastsat diskonteringsrente på mellem 4-8 %. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på aktiverne.

#### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser 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 (ÅRL § 38)**

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>848.692</b>	<b>808</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-17.738	0
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>866.430</b>	<b>808</b>
Værdiregulering ejendomme	1	-294.936	1.855
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		0	3
Andre finansielle indtægter		0	-4
Andre finansielle omkostninger		360.856	388
<b>Resultat før skat</b>		<b>210.638</b>	<b>2.274</b>
Skat af årets resultat	2	75.829	453
<b>Årets resultat</b>		<b>134.809</b>	<b>1.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.217.080	596
Årets resultat		134.809	1.821
<b>Til disposition</b>		<b>2.351.889</b>	<b>2.417</b>
Udbytte for regnskabsåret		0	200
Overført til næste år		2.351.889	2.217
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.351.889</b>	<b>2.417</b>

## Balance 30. juni

---

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		17.299.007	16.732
Produktionsanlæg og maskiner		<u>78.235</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.377.243</u></b>	<b><u>16.732</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.377.243</u></b>	<b><u>16.732</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.219	107
Andre tilgodehavender		97.955	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.434</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>147.608</u></b>	<b><u>116</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>147.608</u></b>	<b><u>120</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.524.851</u></b>	<b><u>16.852</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		2.351.889	2.217
Foreslået udbytte		0	200
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>2.431.889</b>	<b>2.497</b>
Hensættelse til udskudt skat		590.953	602
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>590.953</b>	<b>602</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.262.237	8.527
Kreditinstitutter i øvrigt		2.700.129	2.747
Selskabsskat		86.592	37
Kortfristet del af langfristet gæld		-469.622	-462
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>10.579.336</b>	<b>10.849</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		469.622	462
Kreditinstitutter i øvrigt		775.254	659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		568.752	486
Gæld til associerede virksomheder		2.039.728	1.275
Selskabsskat		36.966	0
Anden gæld		0	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.922.672</b>	<b>2.904</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.502.009</b>	<b>13.753</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.524.851</b>	<b>16.852</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

# Noter til årsrapporten

1	Værdiregulering ejendomme	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Værdiregulering ejendom	-153.456	1.828
	Værdiregulering gæld	-141.480	26
	<b>Værdiregulering ejendomme i alt</b>	<b>-294.936</b>	<b>1.855</b>

2	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	86.592	37
	Udskudt skat af årets resultat	-10.763	416
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>75.829</b>	<b>453</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	2.417.080	2.497.080
	Årets resultat	0	134.809	134.809
	Betalt udbytte	0	-200.000	-200.000
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.351.889</b>	<b>2.431.889</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.810.223

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 14.277.941. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.031.420.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 22.254.296. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.031.420.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med DKK 25.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 520.800.

**6**      **Eventualposter m.v.**

Ingen.