

## **Vores Sol Ejendomsselskab IVS**

**Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg**

**CVR-nr. 37 45 36 09**

**Årsrapport for 2017**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på virksomhedens ordinære general-  
forsamling den 5. juni 2018

---

Anne Wichmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Indehaverberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vores Sol Ejendomsselskab IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Søborg, den 31. maj 2018

### **Direktion**

Jens-Peter Zink  
direktør

### **Bestyrelse**

Knud Erik Andersen  
formand

Jens-Peter Zink

Jan Vedde

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomheden**

Vores Sol Ejendomsselskab IVS  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

CVR-nr.: 37 45 36 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 8. februar 2016

Hjemsted: Gladsaxe

### **Bestyrelse**

Knud Erik Andersen, formand  
Jens-Peter Zink  
Jan Vedde

### **Direktion**

Jens-Peter Zink, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje henholdsvis leje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 375.215, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 375.884.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har pr. 31. december 2017 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen . Ledelsen er opmærksom på selskabslovens regler om kapitaltab. Der vil på generalforsamlingen blive taget stilling til selskabets kapitalforhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Vores Sol Ejendomsselskab IVS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Bruttoresultat**

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde måles ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse værdiforringelse.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-2.128</b>	<b>-670</b>
Finansielle omkostninger		<u>-373.087</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-375.215</b>	<b>-670</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-375.215</u></b>	<b><u>-670</u></b>
Overført resultat		<u>-375.215</u>	<u>-670</u>
		<b><u>-375.215</u></b>	<b><u>-670</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.736.645</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>7.736.645</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.736.645</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		35.726	168
Periodeafgrænsningsposter		<u>120.975</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>156.701</b></u>	<u><b>168</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>229.472</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>386.173</b></u>	<u><b>169</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.122.818</b></u></u>	<u><u><b>169</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1	1
Overført resultat		-375.885	-670
<b>Egenkapital</b>		<b>-375.884</b>	<b>-669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.138.445	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.138.445</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.457	838
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.653	0
Anden gæld		147	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>360.257</b>	<b>838</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.498.702</b>	<b>838</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.122.818</b>	<b>169</b>
Eventualposter m.v.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	1	-670	-669
Årets resultat	0	-375.215	-375.215
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1</b>	<b>-375.885</b>	<b>-375.884</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>7.736.645</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.736.645</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>7.736.645</u></u></b>

### 2 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vores Sol ApS og resten af selskaberne, der indgår i denne sambeskatningskreds. Selskabet hæfter siden dets stiftelse solidarisk for danske selskabsskatter m.v. indenfor sambeskatningskredsen.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i grunde for i alt 7,7 Mio. kr.