

## **Vores Sol Ejendomsselskab IVS**

**Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på virksomhedens ordinære general-  
forsamling den 16. maj 2019

---

Jan Paulsen  
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	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 16. maj 2019

### 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 2018

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 2018 udviser et underskud på kr. 200.088, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 575.972.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har pr. 31. december 2018 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksom på selskabslovens regler om kapitaltab. Der vil på generalforsamlingen blive taget stilling til selskabets kapitalforhold.

### ***Finansiering***

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor andre kreditorer for sit tilgodehavende i selskabet.

### **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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter samt fradrag af medgåede driftsomkostninger mv.

Nettoomsætning omfatter leje- og salgsindtægter mv. i takt med, at selskabet erhverver ret hertil og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskatter, vedligeholdelse samt administrationsomkostninger mv. som kan henføres til driften af selskabets grunde.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger vedrørende kreditinstitutter samt mellemregning med tilknyttede virksomheder.

## **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**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### *Udviklingsprojekter, patenter og licenser*

Udviklingsomkostninger omfatter eksterne omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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'.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>113.051</b>	<b>-972</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-442.319</u>	<u>-374.243</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-329.268</b>	<b>-375.215</b>
Skat af årets resultat	2	<u>129.180</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-200.088</u></b>	<b><u>-375.215</u></b>
Overført resultat		<u>-200.088</u>	<u>-375.215</u>
		<b><u>-200.088</u></b>	<b><u>-375.215</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Udviklingsprojekter under udførelse		1.567.654	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.567.654</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger		7.715.500	7.736.645
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>7.715.500</u>	<u>7.736.645</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.283.154</u>	<u>7.736.645</u>
Andre tilgodehavender		258.714	35.726
Udskudt skatteaktiv		98.519	0
Periodeafgrænsningsposter		0	120.975
<b>Tilgodehavender</b>		<u>357.233</u>	<u>156.701</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>17.819</u>	<u>229.472</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>375.052</u>	<u>386.173</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.658.206</u>	<u>8.122.818</u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1	1
Overført resultat		<u>-575.973</u>	<u>-375.885</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>-575.972</b></u>	<u><b>-375.884</b></u>
Gæld til kreditinstitutter		<u>8.342.031</u>	<u>8.138.445</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>8.342.031</b></u>	<u><b>8.138.445</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.418	59.457
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.725.729	300.653
Anden gæld		<u>0</u>	<u>147</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.892.147</b></u>	<u><b>360.257</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>10.234.178</b></u>	<u><b>8.498.702</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>9.658.206</b></u>	<u><b>8.122.818</b></u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	1	-375.885	-375.884
Årets resultat	0	-200.088	-200.088
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>-575.973</u></b>	<b><u>-575.972</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	66.542	0
Finansielle omkostninger kreditinstitutter	<u>375.777</u>	<u>374.243</u>
	<b><u>442.319</u></b>	<b><u>374.243</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-72.438	0
Sambeskatningsbidrag	<u>-56.742</u>	<u>0</u>
	<b><u>-129.180</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		Udviklingspro jekter under udførelse
		<u>0</u>
Kostpris 1. januar 2018		0
Tilgang i årets løb		1.546.509
Overførsler i årets løb		<u>21.145</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.567.654</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>1.567.654</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	7.736.645
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Overførsler i årets løb	<u>-21.145</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>7.715.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>7.715.500</u></u></b>

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabet blev stiftet.

### 6 Eventualposter mv.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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