

# Solsikkevej 18 IVS

Mirabellehegnet 19, 8700 Horsens  
CVR-nr. 38 81 58 65

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.19

Janus Panduro  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Solsikkevej 18 IVS  
Mirabellehegnet 19  
8700 Horsens  
CVR-nr.: 38 81 58 65  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Janus Panduro

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Solsikkevej 18 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. april 2019

**Direktionen**

Janus Panduro

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Solsikkevej 18 IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Solsikkevej 18 IVS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27703

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 4.803.611 mod DKK -59.640 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.743.972.

Note	2018 DKK	2017 DKK
	<b>-49.279</b>	<b>-16.383</b>
	<b>-49.279</b>	<b>-16.383</b>
	6.364.946	0
	<b>6.315.667</b>	<b>-16.383</b>
1	-157.234	-60.079
	<b>6.158.433</b>	<b>-76.462</b>
	-1.354.822	16.822
	<b>4.803.611</b>	<b>-59.640</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Reserve for iværksætterselskaber	49.999	0
Overført resultat	4.753.612	-59.640
<b>I alt</b>	<b>4.803.611</b>	<b>-59.640</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.000.000	2.524.160
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>2.524.160</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>2.524.160</b>
	Udskudt skatteaktiv	0	16.822
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>16.822</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>758</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>758</b>	<b>16.823</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.000.758</b>	<b>2.540.983</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1	1
	Reserve for iværksætterselskaber	49.999	0
	Overført resultat	4.693.972	-59.640
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.743.972</b>	<b>-59.639</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.338.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.338.000</b>	<b>0</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.812.536	2.594.372
	Anden gæld	11.106.250	6.250
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.918.786</b>	<b>2.600.622</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.918.786</b>	<b>2.600.622</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.000.758</b>	<b>2.540.983</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for iværksætter- selskaber	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	1	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-59.640
Saldo pr. 31.12.17	1	0	-59.640
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	1	0	-59.640
Forslag til resultatdisponering	0	49.999	4.753.612
Saldo pr. 31.12.18	1	49.999	4.693.972

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	157.226	60.079
Renteomkostninger i øvrigt	8	0
I alt	157.234	60.079

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	13.635.054

Selskabets ejendom er værdiansat til udbudt salgspris.

**3. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er uændrede, idet ændringen ikke ville have medført ændring i værdien i sidste års regnskab, da der på daværende tidspunkt var tale om en nyindkøbt grund.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Egenkapital

Selskabet henlægger mindst 25% af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen. Henlæggelsen fortsætter, indtil selskabskapitalen og reserve for iværksætterselskaber samlet udgør DKK 50.000. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang selskabskapitalen forhøjes, eller selskabet omregistreres til et anpartsselskab.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.