



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

VSP II ApS

Astræde 26

4600 Køge

(CVR-nr. 34 87 99 31)

Årsrapport for 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab for 7. december 2012 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	VSP II ApS Åstræde 26 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 87 99 31
	Regnskabsperiode: 7. december 2012 - 31. december 2013
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, projektering og udvikling af fast ejendom
Direktion	Henrik Lind
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 7. december 2012 - 31. december 2013 for VSP II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2012 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. maj 2014

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henrik Lind', written over a horizontal line.

Henrik Lind

Til kapitalejerne i VSP II ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for VSP II ApS for regnskabsåret 7. december 2012 - 31. december 2013, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er omfattet af selskabslovens § 119. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, hvorledes selskabskapitalen forventes reetableret.

Køge, den 27. maj 2014

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Carl-Johan Juul-Jensen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for VSP II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsperioden for indeværende år indeholder en periode på 13 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 7. december 2012 - 31. december 2013

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	<u>6.649</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-348.595
Andre finansielle omkostninger	-16.320
Resultat før skat	<u>-1.358.266</u>
2 Skat af årets resultat	89.908
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.268.358</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-1.268.358
Anvendelse i alt	<u>-1.268.358</u>

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2012/13 kr.
3 Investeringsejendomme	13.311.518
Materielle anlægsaktiver i alt	13.311.518
ANLÆGSAKTIVER I ALT	13.311.518
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	297.760
Andre tilgodehavender	944.527
Tilgodehavender i alt	1.242.287
Likvide beholdninger	999.115
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.241.402
AKTIVER I ALT	15.552.920

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	80.000
Overført resultat	-1.268.358
4 EGENKAPITAL I ALT	<u>-1.188.358</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	508.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.196.528
Anden gæld	36.000
Kortfristet gæld i alt	<u>16.741.278</u>
GÆLD I ALT	<u>16.741.278</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.552.920</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet	
Reetablering af selskabets kapitalforhold	
Ledelsen forventer at reetablere selskabets kapital ved kapitalindskud eller egen indtjening.	
Usikkerhed ved indregning og måling	
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.	
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-89.908
	<u>-89.908</u>
3 Investeringsejendomme	
Heraf foretagne opskrivninger	<u>0</u>
4 Egenkapital	
Selskabskapital	
Selskabskapital	80.000
	<u>80.000</u>
Overført resultat	
Årets resultat	-1.268.358
	<u>-1.268.358</u>
Egenkapital ultimo	<u>-1.188.358</u>

Note2012/13
kr.**5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

VSP II ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OLC Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tredjemand er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>13.311.518</u>

Ejerpantebrevet er tinglyst i januar 2014.