



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

VSP II ApS

Astræde 26

4600 Køge

(CVR-nr. 34 87 99 31)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/7 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

6**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2014**

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet VSP II ApS
Åstræde 26
4600 Køge

CVR-nr.: 34 87 99 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014

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 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. juli 2015

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henrik Lind', written over the printed name below.

Henrik Lind

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

Vi har revideret årsregnskabet for VSP II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital eller udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket vil reducere årets resultat og egenkapital væsentligt, på grund af usikkerhed i værdiansættelse af selskabets aktiver. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

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, dog er vi ikke enige i vurderingen af fortsat drift.

Køge, den 3. juli 2015

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab


Carl-Johan Juul-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er erhvervelse og bygning af ejendomme til salg og udlejning.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 7.035.010. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2014 og balancen pr. 31. december 2014.

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabet har i perioden 2011 til 2012 investeret kraftig i grunde og bygninger i lokalområdet, med henblik på at få etableret en sammenhængende bymidte i Strøby Egede syd for Køge. Byggeriet af VSP II har været forsinket i flere omgange på grund af div. problemer med Totalentreprenøren, hvilket har resulteret i tabte lejeindtægter, øget omkostninger og forsinkelser i de planlagte nye bygninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som følge af ovennævnte, har det været svært for selskabet at få finansieret byggeriet, med dog er der pr. ultimo juni 2015 hjemtaget realkreditlån, således at likviditeten er i stærk bedring. Byggeriet er fuldt udlejet pr. 1.6.2015 og forsyner således selskabet med løbende likviditet.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets fremtidige drift er sammenhængende og giver overskud, men selskabet forsøger alligevel at sælge de opførte bygninger – alternativt optage tillægslån - til konsolidering og dækning af gæld til moderselskabet.

GENERELT

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

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 13 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Bruttotab	-1.917.235	6.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.845.787	-1.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.104	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.614.659	-348.595
Andre finansielle omkostninger	-265	-16.320
Resultat før skat	-7.329.842	-1.358.266
2 Skat af årets resultat	294.832	89.908
ÅRETS RESULTAT	-7.035.010	-1.268.358
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-7.035.010	-1.268.358
Anvendelse i alt	-7.035.010	-1.268.358

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
3 Investeringsejendomme	11.800.000	13.311.518
Materielle anlægsaktiver i alt	11.800.000	13.311.518
ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.800.000	13.311.518
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.450	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	979.482	297.760
Andre tilgodehavender	576.937	944.527
Tilgodehavender i alt	1.565.869	1.242.287
Likvide beholdninger	1.977.877	999.115
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.543.746	2.241.402
AKTIVER I ALT	15.343.746	15.552.920

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-8.303.368	-1.268.358
4 EGENKAPITAL I ALT	<u>-8.223.368</u>	<u>-1.188.358</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.401.734	508.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.584.407	16.196.528
Anden gæld	2.580.973	36.000
Kortfristet gæld i alt	<u>23.567.114</u>	<u>16.741.278</u>
GÆLD I ALT	<u>23.567.114</u>	<u>16.741.278</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.343.746</u>	<u>15.552.920</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Selskabet har igangværende drøftelser med forskellige långivere og investorer omkring tilførelse af ny kapital eller udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter i takt med finansieringsbehovet. Der er på tidspunkt for underskrift af regnskab endnu ikke afklaring heraf. Det er ledelsens forventning at der opnås en aftale. Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-294.832	-89.908
	-294.832	-89.908
3 Investeringsejendomme		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model og under hensyntagen til forventede opførelsesomkostninger. 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.		
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
	80.000	80.000
Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.268.358	0
Årets resultat	-7.035.010	-1.268.358
	-8.303.368	-1.268.358
Egenkapital ultimo	-8.223.368	-1.188.358

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Eventualforpligtelser		
Af den beholdninger står t.kr. 1.715 til sikkerhed for betaling af hovedentreprenør i forbindelse med færdiggørelse af byggeprojekt.		
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>10.500.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>11.800.000</u>	