



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

VSP III ApS

Åstræde 26

4600 Køge

(CVR-nr. 34 88 00 18)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/7 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	----------

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
--	----------

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	----------

Resultatopgørelse	8
-------------------	----------

Balance	9
---------	----------

Noter	11
-------	-----------

Selskabsoplysninger

2

Selskabet VSP III ApS
Åstræde 26
4600 Køge

CVR-nr.: 34 88 00 18
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014

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 1. januar - 31. december 2014 for VSP III 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. juli 2015

Direktion



Henrik Lind

Til kapitalejerne i VSP III ApS

Vi har revideret årsregnskabet for VSP III 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 årsregnskabets 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.

Køge, den 3. juli 2015

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab


Carl-Johan Juul-Jensen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for VSP III 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

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.

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

8

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Bruttotab	-43.077	-118.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.753.298	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.729	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-761.126	-203.933
Andre finansielle omkostninger	-39.555	-70.192
Resultat før skat	1.918.269	-392.493
2 Skat af årets resultat	-423.528	92.920
ÅRETS RESULTAT	1.494.741	-299.573
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.494.741	-299.573
Anvendelse i alt	1.494.741	-299.573

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
3 Investeringsejendomme	10.631.000	7.853.304
Materielle anlægsaktiver i alt	10.631.000	7.853.304
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.631.000	7.853.304
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	157.858	92.920
Andre tilgodehavender	2.693	0
Tilgodehavender i alt	160.551	92.920
Likvide beholdninger	2.555	440.552
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	163.106	533.472
AKTIVER I ALT	10.794.106	8.386.776

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.195.168	-299.573
4 EGENKAPITAL I ALT	1.275.168	-219.573
2 Udskudt skat	491.000	0
HENSÆTTELSER I ALT	491.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.344	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.476.570	8.011.463
Anden gæld	523.024	579.886
Kortfristet gæld i alt	9.027.938	8.606.349
GÆLD I ALT	9.027.938	8.606.349
PASSIVER I ALT	10.794.106	8.386.776
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	-67.472	-92.920
Årets regulering af udskudt skat	491.000	0
	<u>423.528</u>	<u>-92.920</u>
3 Investeringsejendomme		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>2.753.298</u>	<u>0</u>
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
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	-299.573	0
Årets resultat	1.494.741	-299.573
	<u>1.195.168</u>	<u>-299.573</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.275.168</u>	<u>-219.573</u>

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
-------------	--------------------	-----------------------

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

VSP III 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 gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.150.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>10.631.000</u>