



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**VSP II ApS**

**Åstræde 26**

**4600 Køge**

(CVR-nr. 34 87 99 31)

## **Årsrapport for 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/6 2016

---

Henrik Lind  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	VSP II ApS Åstræde 26 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 87 99 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, projektering og udvikling af fast ejendom
<b>Direktion</b>	Henrik Lind
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. juni 2016

**Direktion**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henrik Lind', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the top.

Henrik Lind

## Til kapitalejerne i VSP II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for VSP II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 realiseres aktiver og/eller der opnås aftale med långivere der sikrer den nødvendige likviditet. Disse tiltag 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 og forpligtelser. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Køge, den 14. juni 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

  
Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

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

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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

Moderselskabet OLC Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## 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 indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

9

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-61.572</b>	<b>-1.917.235</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.229.332	-3.845.787
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	48.104
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-541.633	-1.614.659
Andre finansielle omkostninger	-283.863	-265
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.116.400</b>	<b>-7.329.842</b>
2 Skat af årets resultat	88.802	294.832
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.027.598</b>	<b>-7.035.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-3.027.598	-7.035.010
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-3.027.598</b>	<b>-7.035.010</b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	16.800.000	11.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.800.000</b>	<b>11.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.800.000</b>	<b>11.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	120.780	9.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.802	979.482
Andre tilgodehavender	0	576.937
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>209.582</b>	<b>1.565.869</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.977.877</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>209.582</b>	<b>3.543.746</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.009.582</b>	<b>15.343.746</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-11.330.966	-8.303.368
<b>4 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-11.250.966</b>	<b>-8.223.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.500.497	0
Kreditinstitutter m.v.	1.559.412	0
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>10.059.909</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	107.000	0
Kreditinstitutter m.v.	424.603	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.430.195	1.401.734
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.911.459	19.584.407
Anden gæld	2.327.382	2.580.973
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>18.200.639</b>	<b>23.567.114</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>28.260.548</b>	<b>23.567.114</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.009.582</b>	<b>15.343.746</b>
<b>6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<p>Ledelsen i selskabet har besluttet at sælge ejendommen for at skabe nødvendig likviditet.</p> <p>Herudover har ledelsen løbende drøftelser med långivere og kreditorer ligeledes i et forsøg på at tilvejebringe den nødvendige likviditet.</p> <p>Der henvises i øvrigt til note 6, retssager.</p> <p>Der er på tidspunktet for underskrift af regnskab endnu ikke afklaring af ovenstående forhold. Det er ledelsens forventning at der opnås salg og/eller aftale. Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af forsat drift.</p>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-88.802	-294.832
	<u>-88.802</u>	<u>-294.832</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en ekstern mæglervurdering med fradrag for salgsomkostninger.		
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-8.303.368	-1.268.358
Årets resultat	-3.027.598	-7.035.010
	<u><b>-11.330.966</b></u>	<u><b>-8.303.368</b></u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>-11.250.966</b></u>	<u><b>-8.223.368</b></u>
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>7.256.617</u>	<u>0</u>

## 6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Eventualforpligtelser

Der verserer retssag hvor begge parter har påstand om krav mod modparten.

Parterne har udvekslet voldgiftsklage, svarskrift, replik, duplik og supplerende processkrifter.

Modpartens påstand er opgjort til kr. 2.5 mio., som VSP II ApS har nedlagt påstand om frifindelse over, for samtidig med, at VSP II ApS har nedlagt en selvstændig påstand om betaling af kr. 1.2 mio.

Sagen forhandles i Voldgiftsretten i efteråret 2016.

Det er usikkerhed omkring udfaldet af voldgiftssagen og der er, som følge heraf, ikke sket indregning af eventuelle indtægter eller udgifter.

Omkostninger i sagen er løbende udgiftsført.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

### 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 gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>8.660.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>16.800.000</u>

Til sikkerhed for Handelsbankens mellemværende er der i VSP II ApS og OLC Ejendomme ApS afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.125.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>16.800.000</u>

Til sikkerhed for ejerforeningen Strandparken II er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>50.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>16.800.000</u>

Herudover er der til Handelsbanken afgivet transport i lejeindtægter.