



## VSV12 ApS

Fredtoftevej 10  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 41494298

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.02.2023

---

**Bent Friis Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

VSV12 ApS

Fredtoftevej 10

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 41494298

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Erik Metellus Christensen

Bent Friis Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for VSV12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 17.02.2023

## Direktion

**Erik Metellus Christensen**

**Bent Friis Pedersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i VSV12 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VSV12 ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 17.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Claus Vium Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33724

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og projektudvikling af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ejerkreds har medfinansieret selskabets køb af materielle anlægsaktiver, og ejerkredsen har tilkendegivet at de fortsat yder den nødvendige finansiering til gennemførelse af de planlagte aktiviteter i det kommende år.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>179.661</b>	<b>143.728</b>
Andre finansielle indtægter		4.000	2.060
Andre finansielle omkostninger		(505.494)	(298.370)
<b>Årets resultat</b>		<b>(321.833)</b>	<b>(152.582)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(321.833)	(152.582)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(321.833)</b>	<b>(152.582)</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		19.095.619	9.460.300
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	9.520.725
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>19.095.619</b>	<b>18.981.025</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.095.619</b>	<b>18.981.025</b>
Andre tilgodehavender		43.044	605.433
Periodeafgrænsningsposter		29.224	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.268</b>	<b>605.433</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>72.268</b>	<b>605.433</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.167.887</b>	<b>19.586.458</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(474.415)	(152.582)
<b>Egenkapital</b>		<b>(434.415)</b>	<b>(112.582)</b>
Bankgæld		10.000.000	5.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Bankgæld		128.881	526.186
Deposita		155.300	109.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.041	41.280
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.296.080	14.021.774
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.602.302</b>	<b>14.699.040</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.602.302</b>	<b>19.699.040</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.167.887</b>	<b>19.586.458</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(152.582)	(112.582)
Årets resultat	0	(321.833)	(321.833)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(474.415)</b>	<b>(434.415)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ejerkreds har medfinansieret selskabets køb af materielle anlægsaktiver, og ejerkredsen har tilkendegivet at de fortsat yder den nødvendige finansiering til gennemførelse af de planlagte aktiviteter i det kommende år.

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	9.460.300	9.520.725
Overførsler	9.566.975	(9.566.975)
Tilgange	68.344	46.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.095.619</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.095.619</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Investeringsejendommene udlejes på korte lejeaftaler, mens der arbejdes med planerne for udvikling af området og ejendommene. På grund af væsentlig usikkerhed om det fremtidige driftsafkast, kan dagsværdien af ejendommene ikke opgøres pålideligt, og derfor er ejendommene målt til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen bedst afspejler dagsværdien på statutidspunktet.

Ejendommene er anskaffet i regnskabsåret 2020/21.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommene består af en ejendom med to boliglejemål og et erhvervslejemål med et samlet bygningsareal på 979 m<sup>2</sup> beliggende i Vedbæk, samt en ejendom med et boliglejemål på 125m<sup>2</sup> beliggende i Vedbæk.

Den årlige leje udgør 396 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 17.297 kr. pr./m<sup>2</sup>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.
Bankgæld	10.000.000
	<b>10.000.000</b>

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant på 5,5 mio. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendomme udgør 19.096 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra husleje indregnes løbende i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrations omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Balancen

### Materielle aktiver

Forudbetalinger for materielle aktiver måles til kostpris.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

På grund af væsentlig usikkerhed om det fremtidige driftsafkast, kan dagsværdien af ejendommene ikke opgøres pålideligt, og derfor er ejendommene målt til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.