



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S VALLENSBÆKVEJ, GLOSTRUP SYD
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2018

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 19 85 64 37
	Stiftet: 31. december 1996
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Peter Egede Grønbech Lars Bach Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54 B 5250 Odense SV

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2018

Daglig ledelse:

Peter Egede Grønbech

Lars Bach Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås de nødvendige udvidelser af kreditrammerne til finansiering af driften, men at det er ledelsens vurdering, at en sådan udvidelse vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 9. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Vallensbækvej 44, Glostrup Syd.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et underskud på 1.672 tkr. mod et underskud sidste år på 1.393 tkr.

Selskabets ejendom har stået tom siden maj 2015. Ledelsen arbejder med genudlejning af ejendommen, hvilket er lykkedes, idet ca. 60% af ejendommen er genudlejet på balancedagen.

Ledelsen har i konsekvens heraf udarbejdet nye budgetter, der udviser et underskud før afskrivninger på 450 tkr. i 2018. Heri er dog indeholdt 650 tkr. til fortsat udvikling af ejendommen med henblik på at øge udlejningsprocenten yderligere.

For at kunne finansiere driften i 2018 samt afvikling af de kortfristede gældsforpligtelser har ledelsen opgjort, at der er behov for yderligere likviditetstilførsel i størrelsesordenen 1 mio. kr.

Det er ledelsens forventning, at et sådant likviditetsbehov vil kunne indhentes hos selskabets pengeinstitut, henset til at selskabets udlejningsprocent nu er stigende og udviklingen positiv.

Med udgangspunkt i ovenstående aflægger ledelsen hermed regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOTAB.....		-933.962	-710.547
Af- og nedskrivninger.....		-447.478	-437.500
DRIFTSRESULTAT.....		-1.381.440	-1.148.047
Andre finansielle omkostninger.....		-290.752	-244.733
ÅRETS RESULTAT.....		-1.672.192	-1.392.780
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.672.192	-1.392.780
I ALT.....		-1.672.192	-1.392.780

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		15.210.179	15.368.300
Materielle anlægsaktiver.....	1	15.210.179	15.368.300
ANLÆGSAKTIVER.....		15.210.179	15.368.300
Tilgodehavende hos lejere.....		24.041	0
Andre tilgodehavender.....		147.116	79.283
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.726
Tilgodehavender.....		171.157	89.009
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		171.157	89.009
AKTIVER.....		15.381.336	15.457.309
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		745.900	745.900
Overført overskud.....		4.168.921	5.841.113
EGENKAPITAL.....	2	4.914.821	6.587.013
Nykredit.....		4.514.062	5.100.402
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.514.062	5.100.402
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	584.544	587.100
Gæld til pengeinstitutter.....		4.474.453	2.781.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		187.035	56.303
Anden gæld.....		706.421	345.336
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.952.453	3.769.894
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.466.515	8.870.296
PASSIVER.....		15.381.336	15.457.309
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....				29.125.780	
Tilgang.....				289.357	
Kostpris 31. december 2017.....				29.415.137	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....				13.757.480	
Årets afskrivninger				447.478	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....				14.204.958	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....				15.210.179	
 Egenkapital					 2
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	745.900	5.841.113	6.587.013		
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.672.192	-1.672.192		
Egenkapital 31. december 2017.....	745.900	4.168.921	4.914.821		
<p>Selskabskapitalen er i årets løb nedsat med 1.672.192 kr. og andrager pr. 31. december 2017 4.914.821 kr. Restindskudsforpligtelsen udgør 10.000 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.</p>					
 Langfristede gældsforpligtelser					 3
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit.....	5.687.502	5.098.606	584.544	2.177.479	
	5.687.502	5.098.606	584.544	2.177.479	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser Ingen.					 4
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.099 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 15.210 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende: Ejerpantebrev 7.981.000 kr. i ejendommen Vallensbækvej 44, Vallensbæk.</p>					

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabet har realiseret et underskud på 1.672 tkr. mod et underskud sidste år på 1.393 tkr.

Selskabets ejendom har stået tom siden maj 2015. Ledelsen arbejder med genudlejning af ejendommen, hvilket er lykkedes, idet ca. 60% af ejendommen er genudlejet på balancedagen.

Ledelsen har i konsekvens heraf udarbejdet nye budgetter, der udviser et underskud før afskrivninger på 450 tkr. i 2018. Heri er dog indeholdt 650 tkr. til fortsat udvikling af ejendommen med henblik på at øge udlejningsprocenten yderligere.

For at kunne finansiere driften i 2018 samt afvikling af de kortfristede gældsforpligtelser har ledelsen opgjort, at der er behov for yderligere likviditetstilførsel i størrelsesordenen 1 mio. kr.

Det er ledelsens forventning, at et sådant likviditetsbehov vil kunne indhentes hos selskabets pengeinstitut, henset til at selskabets udlejningsprocent nu er stigende og udviklingen positiv.

Med udgangspunkt i ovenstående aflægger ledelsen hermed regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2016: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der i regnskabsåret har modtaget 129 tkr. i konsulentvederlag. Vederlaget indgår i andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.