

K/S VALLENSBÆKVEJ. GLOSTRUP SYD
VALLENSBÆKVEJ 44, 2625 VALLENSBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juli 2021

Steen Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S VALLENSBÆKVEJ. GLOSTRUP SYD Vallensbækvej 44 2625 Vallensbæk
	CVR-nr.: 19 85 64 37
	Stiftet: 31. december 1996
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Johansen Karsten Greve Bolding
Komplementar	VALLENSBÆKVEJ 44. GLOSTRUP SYD ApS
Kommanditister	Karsten Greve Bolding Steen Johansen Mogens Dreyer Harry Werner Rome Fjellvang Line Friborg Sanggaard Peter Egede Grønbech S&P Ejendomsinvest II A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54 B 5250 Odense SV
Advokat	Hans Vestergaard Hunderupvej 202 5230 Odense M

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. juli 2021

Direktion:

Steen Johansen

Karsten Greve Bolding

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 16. juli 2021

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

Selskabets ejendommen er solgt pr. 1. oktober 2020 og herefter er selskabet uden aktivitet.

Selskabet har realiseret et underskud på 483 tkr. mod et underskud på 488 tkr. sidste år.

Likviditet og kapitalforhold

Selskabet har i 2020 afhændet sin ejendom i Vallensbæk, hvilket har medført en realiseret gevinst på 646 tkr., som er indregnet under andre driftsindtægter.

Det realiserede resultat for 2020 udgør et underskud på 483 tkr. samt en negativ egenkapital på 289 tkr. efter udlodning til investorerne.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 402 tkr. excl. gæld til komplementaren. Det likvide beredskab ultimo 2020 udgør 527 tkr. og der er således umiddelbart likviditet til at kunne afregne selskabets forpligtelser i takt med de forfalder inklusive det afsatte beløb til udbedring af fejl og mangler vedrørende den solgte ejendom.

Som det fremgår under noten til eventualforpligtelser er der rettet et krav på 2 mio. kr. mod selskabet vedrørende den solgte ejendom - et krav, som selskabet bestrider. Der henvises til omtalen heraf under den tilhørende note.

Såfremt selskabet måtte blive dømt til at betale det samlede krav på 2 mio. kr. eller et beløb der overstiger det afsatte, vil der ikke være likviditet hertil i selskabet. Det er imidlertid ledelsens opfattelse, at kravet på 2 mio. kr. langt overstiger, hvad afhjælpningen skal koste og forventer således at det hensatte beløb er tilstrækkeligt, således selskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder og samtidig, når sagen mellem selskabet og køber af ejendommen er afsluttet kunne afvikle selskabet solvent.

Skulle der mod forventning blive tale om et beløb større end det afsatte vil investorerne blive opkrævet herfor.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	292.558	246.107
Af- og nedskrivninger.....		-360.017	-477.413
DRIFTSRESULTAT		-67.459	-231.306
Andre finansielle omkostninger.....		-415.756	-256.767
ÅRETS RESULTAT		-483.215	-488.073
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet i året.....		3.447.564	0
Overført resultat.....		-3.930.779	-488.073
I ALT		-483.215	-488.073

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		0	15.163.994
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	15.163.994
ANLÆGSAKTIVER.....		0	15.163.994
Tilgodehavende hos lejere.....		0	121.629
Andre tilgodehavender.....		1	102.276
Periodeafgrænsningsposter.....		3.309	2.917
Tilgodehavender.....		3.310	226.822
Likvider.....		526.908	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		530.218	226.822
AKTIVER.....		530.218	15.390.816
 PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		745.900	745.900
Overført overskud.....		-1.035.399	2.895.380
EGENKAPITAL.....		-289.499	3.641.280
DLR kredit.....		0	8.331.372
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	0	8.331.372
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.532.115
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	481.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.000	90.912
Anden gæld.....		772.717	1.313.663
Kortfristede gældsforpligtelser.....		819.717	3.418.164
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		819.717	11.749.536
PASSIVER.....		530.218	15.390.816
 Eventualposter mv.....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Likviditet og kapitalforhold.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	745.900	2.895.380	3.641.280
Forslag til resultatdisponering.....		-3.930.779	-3.930.779
Egenkapital 31. december 2020.....	745.900	-1.035.399	-289.499

Selskabskapitalen er i årets løb nedsat med 3.629.879 kr. og andrager pr. 31. december 2020 0 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 10.000 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

NOTER

Note

Særlige poster

1

Selskabet har i 2020 afhændet sin ejendom i Vallensbæk, hvilket har medført en realiseret gevinst på 646 tkr., som er indregnet under andre driftsindtægter.

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020.....	30.321.169
Afgang.....	-30.321.169
Kostpris 31. december 2020.....	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	15.157.175
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-15.517.192
Årets afskrivninger	360.017
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
DLR kredit.....	0	0	0	8.812.846
	0	0	0	8.812.846

Eventualposter mv.

4

Eventualforpligtelser

I forbindelse med salget af kommanditselskabets ejendom, beliggende Vallensvækvej 44, 2625 Vallensbæk har køber af ejendommen stævnet selskabet for 2 mio. kr. med tillæg af sædvanlig porcesrente vedrørende fejl og mangler på ejendommen, der relaterer sig til brandgodkendelse og el-installationer samt tabt lejeindtægt afledt af disse fejl og mangler. Udfaldet af sagen afventer et kommende syn og skøn. Med hensyn til brandforhold er der uomtvisteligt forhold, som selskabet skal betale for, men der er ikke enighed med køber omkring relevante afhjælpningstiltag og størrelsen på afhjælpningsafgifterne. Selskabet har tilbudt køber en kontant betaling til afhjælpning, som der er hensat til i regnskabet, men på nuværende tidspunkt har køber afslået.

Når den omtalte syn- og skønsforretning er foretaget, er det muligt mere præcist at udtale sig om det sandsynlige udfald af sagen. På nuværende tidspunkt beror de med sagen forbundne udgifter i høj grad på det videre forløb, herunder den kommende syn- og skønsforretning samt hvordan sagen afsluttes og om selskabet skal yde køber en større kompensation end der på nuværende tidspunkt er hensat til i regnskabet. Det er ikke for nærværende muligt, at give et realistisk estimat herpå.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Ingen.

NOTER

Note

Likviditet og kapitalforhold

6

Selskabet har i 2020 afhændet sin ejendom i Vallensbæk, hvilket har medført en realiseret gevinst på 646 tkr., som er indregnet under andre driftsindtægter.

Det realiserede resultat for 2020 udgør et underskud på 483 tkr. samt en negativ egenkapital på 289 tkr. efter udlodning til investorerne.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 402 tkr. excl. gæld til komplementaren. Det likvide beredskab ultimo 2020 udgør 527 tkr. og der er således umiddelbart likviditet til at kunne afregne selskabets forpligtelser i takt med de forfalder inklusive det afsatte beløb til udbedring af fejl og mangler vedrørende den solgte ejendom.

Som det fremgår under noten til eventualforpligtelser er der rettet et krav på 2 mio. kr. mod selskabet vedrørende den solgte ejendom - et krav, som selskabet bestrider. Der henvises til omtalen heraf under den tilhørende note.

Såfremt selskabet måtte blive dømt til at betale det samlede krav på 2 mio. kr. eller et beløb der overstiger det afsatte, vil der ikke være likviditet hertil i selskabet. Det er imidlertid ledelsens opfattelse, at kravet på 2 mio. kr. langt overstiger, hvad afhjælpningen skal koste og forventer således at det hensatte beløb er tilstrækkeligt, således selskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder og samtidig, når sagen mellem selskabet og køber af ejendommen er afsluttet kunne afvikle selskabet solvent.

Skulle der mod forventning blive tale om et beløb større end det afsatte vil investorerne blive opkrævet herfor.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der i regnskabsåret har modtaget 100 tkr. i konsulentvederlag. Vederlaget indgår i andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S VALLENSBÆKVEJ. GLOSTRUP SYD for 2020 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

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 driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.