

K/S VALLENSBÆKVEJ. GLOSTRUP SYD
VALLENSBÆKVEJ 44, 2625 VALLENSBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. august 2020

Karsten Greve Bolding

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 Boet efter Carl Christian Moos Sørensen Peter Egede Grønbech Sys Terpager
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. august 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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:

- 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 20. august 2020

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 488 tkr. mod et underskud sidste år på 785 tkr.

Selskabets ejendom har stået tom siden maj 2015. I de sidste par år har ledelsen arbejdet meget med genudlejning af ejendommen, hvilket er lykkedes, idet ca. 65% af ejendommen er genudlejet på balancedagen.

Ledelsen har i konsekvens heraf udarbejdet nye budgetter, der udviser et overskud før afskrivninger på 247 tkr. i 2020 og dermed balance mellem selskabets indtægter og udgifter, således at der ikke vil være behov for at tilføre yderligere væsentlig likviditet.

Såfremt der måtte blive behov for tilførsel af midler fra investorerne er det ledelsens forventning at behovet ikke vil være væsentligt og udelukkende være udtryk for mindre likviditetsmæssige udsving imellem de enkelte måneder i 2020. Det er ledelsens forventning, at et sådant mindre likvidationsbehov vil kunne indhentes hos selskabets investorer, idet der på nuværende tidspunkt ikke er udsigt til en forhøjelse af kreditrammerne i pengeinstituttet.

Med udgangspunkt i ovenstående aflægges 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		246.107	32.618
Af- og nedskrivninger.....		-477.413	-474.804
DRIFTSRESULTAT		-231.306	-442.186
Andre finansielle indtægter.....		0	94
Andre finansielle omkostninger.....		-256.767	-343.375
ÅRETS RESULTAT		-488.073	-785.467
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-488.073	-785.467
I ALT		-488.073	-785.467

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		15.163.994	15.500.509
Materielle anlægsaktiver.....	1	15.163.994	15.500.509
ANLÆGSAKTIVER.....		15.163.994	15.500.509
Tilgodehavende hos lejere.....		121.629	92.511
Andre tilgodehavender.....		102.276	110.115
Periodeafgrænsningsposter.....		2.917	2.188
Tilgodehavender.....		226.822	204.814
Likvider.....		0	10.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		226.822	214.814
AKTIVER.....		15.390.816	15.715.323
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		745.900	745.900
Overført overskud.....		2.895.380	3.383.454
EGENKAPITAL.....	2	3.641.280	4.129.354
DLR kredit.....		8.331.372	8.809.412
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.331.372	8.809.412
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	481.474	480.894
Gæld til pengeinstitutter.....		1.532.115	847.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.912	94.874
Anden gæld.....		1.313.663	1.353.388
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.418.164	2.776.557
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.749.536	11.585.969
PASSIVER.....		15.390.816	15.715.323
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		30.180.271	
Tilgang.....		140.898	
Kostpris 31. december 2019.....		30.321.169	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		14.679.762	
Årets afskrivninger		477.413	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		15.157.175	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		15.163.994	

Egenkapital				2
	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	745.900	3.383.453	4.129.353	
Forslag til resultatdisponering.....		-488.073	-488.073	
Egenkapital 31. december 2019.....	745.900	2.895.380	3.641.280	

Selskabskapitalen er i årets løb nedsat med 499.473 kr. og andrager pr. 31. december 2019 3.629.879 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 10.000 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
DLR kredit.....	8.812.846	481.474	6.448.333	9.290.306	480.894
	8.812.846	481.474	6.448.333	9.290.306	480.894

Eventualposter mv. Eventualforpligtelser		4
Ingen.		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.600 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.164 tkr.	

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende:

Ejerpantebrev 7.981.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.164 tkr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2018: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der i regnskabsåret har modtaget 105 tkr. i konsulentvederlag. Vederlaget indgår i andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S VALLENSBÆKVEJ. GLOSTRUP SYD for 2019 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.