



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

VALLENSBÆKVEJ 44, GLOSTRUP SYD APS
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

CVR-NR. 19 85 62 75

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vallensbækvej 44, Glostrup Syd ApS Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 19 85 62 75
	Stiftet: 31. december 1996
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Egede Grønbech Lars Bach Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vallensbækvej 44, Glostrup Syd ApS.

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

Direktion:

Peter Egede Grønbech

Lars Bach Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Vallensbækvej 44, Glostrup Syd ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vallensbækvej 44, Glostrup Syd ApS 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, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd, hvori selskabet er komplementar.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 aktiviteter består i at være komplementar i K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 5 tkr. mod 12 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"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."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 347 tkr.

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.....		-3.519	-3.760
DRIFTSRESULTAT.....		-3.519	-3.760
Andre finansielle indtægter.....		16.798	16.600
Finansielle omkostninger.....	1	-2	0
RESULTAT FØR SKAT.....		13.277	12.840
Skat af årets resultat.....	2	-8.528	-752
ÅRETS RESULTAT.....		4.749	12.088
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.749	12.088
I ALT.....		4.749	12.088

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anparter		0	0
Finansielle anlægsaktiver	3	0	0
ANLÆGSAKTIVER		0	0
Andre tilgodehavender		346.532	335.256
Tilgodehavende selskabsskat		5.495	3.494
Tilgodehavender		352.027	338.750
OMSÆTNINGSAKTIVER		352.027	338.750
AKTIVER		352.027	338.750
PASSIVER			
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført overskud		174.858	170.109
EGENKAPITAL	4	300.858	296.109
Hensættelse til udskudt skat		46.169	37.641
HENSATTE FORPLIGTELSER		46.169	37.641
Anden gæld		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.000	5.000
GÆLDSFORPLIGTELSER		5.000	5.000
PASSIVER		352.027	338.750
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2	0	
	2	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	506	
Regulering af udskudt skat.....	8.528	246	
	8.528	752	
Finansielle anlægsaktiver			3
		Anparter	
Kostpris 1. januar 2017.....		8.845	
Kostpris 31. december 2017.....		8.845	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		8.845	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		8.845	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		0	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	126.000	170.109	296.109
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.749	4.749
Egenkapital 31. december 2017.....	126.000	174.858	300.858
Eventualposter mv.			5
Eventualforpligtelser			
Ingen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Som komplementar i K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.			

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Som komplementar i K/S Vallensbækvej, Glostrup hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I regnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"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."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 347 tkr.

Medarbejderforhold**8**

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

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vallensbækvej 44, Glostrup Syd ApS 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

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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