



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**

**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

**CVR-NR. 19 85 62 75**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	VALLENSBÆKVEJ 44. GLOSTRUP SYD ApS Vallensbækvej 44 2625 Vallensbæk
	CVR-nr.: 19 85 62 75 Stiftet: 31. december 1996 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Greve Bolding Steen Johansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

København, den 16. juli 2021

Direktion:

---

Karsten Greve Bolding

---

Steen Johansen

## 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 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 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 16. juli 2021

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 underskud på 208 tkr. mod et overskud på 19 tkr. sidste år. Resultatet er påvirket af nedskrivningen af tilgodehavendet til kommanditselskabet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

I regnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Kommanditselskabet 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.

Kommanditselskabets 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 kommanditselskabets forpligtelser i takt med de forfalder inklusiv 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 kommanditselskabet vedrørende den solgte ejendom - et krav, som kommanditselskabet bestrider. Der henvises til omtalen heraf under den tilhørende note.

Såfremt kommanditselskabet 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 kommanditselskabet. 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 kommanditselskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder og samtidig, når sagen mellem kommanditselskabet og køber af ejendommen er afsluttet kunne afvikle kommanditselskabet 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.
BRUTTOTAB.....		-3.973	-4.067
DRIFTSRESULTAT.....		-3.973	-4.067
Andre finansielle indtægter.....		52.814	17.824
Finansielle omkostninger.....	1	-290.000	-1.600
RESULTAT FØR SKAT.....		-241.159	12.157
Skat af årets resultat.....	2	33.037	6.876
ÅRETS RESULTAT.....		-208.122	19.033
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-208.122	19.033
I ALT.....		-208.122	19.033



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Andre tilgodehavender.....		125.986	370.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.042	3.887
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>128.028</b>	<b>374.187</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>128.028</b>	<b>374.187</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>128.028</b>	<b>374.187</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-3.597	204.525
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>122.403</b>	<b>330.525</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	38.037
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>38.037</b>
Anden gæld.....		5.625	5.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.625</b>	<b>5.625</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.625</b>	<b>5.625</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>128.028</b>	<b>374.187</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>3</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Likviditet og kapitalforhold</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	126.000	204.525	330.525
Forslag til resultatdisponering.....		-208.122	-208.122
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>126.000</b>	<b>-3.597</b>	<b>122.403</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har nedskrevet sit tilgodehavende hos kommanditselskabet, hvilket har påvirket resultatet negativt med 290 tkr.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.000	3.014	
Regulering af udskudt skat.....	-38.037	-9.890	
	<b>-33.037</b>	<b>-6.876</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
Som komplementar i K/S Vallensbækvej, Glostrup Syd hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.			

## NOTER

## Note

**Likviditet og kapitalforhold**

5

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

I regnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

Kommanditselskabet 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.

Kommanditselskabets 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 kommanditselskabets forpligtelser i takt med de forfalder inklusiv 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 kommanditselskabet vedrørende den solgte ejendom - et krav, som kommanditselskabet bestrider. Der henvises til omtalen heraf under den tilhørende note.

Såfremt kommanditselskabet 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 kommanditselskabet. 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 kommanditselskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder og samtidig, når sagen mellem kommanditselskabet og køber af ejendommen er afsluttet kunne afvikle kommanditselskabet solvent.

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

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VALLENSBÆKVEJ 44. GLOSTRUP SYD ApS 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

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

### 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 acontoskatte.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.