

# VALBY HANDELSFORENINGS BYGGEFOND

Valby Langgade 39, st  
2500 Valby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt den

26/06/2017

Dan Christiansen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** VALBY HANDELSFORENINGS BYGGEFOND  
Valby Langgade 39, st  
2500 Valby

CVR-nr: 21659312  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma  
Kobbelvænget 74, 2  
2700 Brønshøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 29033609  
P-enhed: 1011772575

# Ledespåtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2016 for Valby Handelsforenings Byggefond.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og fondens vedtægter.
- Den anvendte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af fondens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 26/06/2017

## Bestyrelse

Lars Winkelmann  
Bogtrykker og baldudgiver

Bjarne Roger Hansen  
Bedemand

Leif Dan Christiansen  
Bandagist

Hans Henrik Henriksen  
Grosserer

John Hammelev  
Malermester

David Roger Hjelm  
Bedemand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Valby Handelsforenings Byggefond

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VALBY HANDELSFORENINGES BYGGEFOND for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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.

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 den øverste ledelse 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.

København, 26/06/2017

Michael R. Rugaard  
Statsaut. revisor  
RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma  
CVR: 29033609

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabs- og vurderingspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Ved aflæggelsen af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

## **Generelt om indregning og måling :**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige finansielle ulemper vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelse**

### **Indtægter :**

Som indtægtskriterium er valgt forfaldsprincippet, dvs. i takt, med at fonden erhverver ret til indtægten.

### **Øvrige eksterne omkostninger :**

Omfatter udgifter til drift af fondens ejendom, Dr. Dagens Alle 10, 2500 Valby, herunder udgifter til vedligeholdelse, renholdelse, administration mm. samt udgifter til forbrug af vand, varme og el.

### **Finansielle poster :**

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, samt øvrige bankomkostninger.

### **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.

Fonden er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst i henhold til selskabsskatteloven. Den ikke-erhvervsmæssige indkomst beskattes ikke.

## **Balance**

**Materielle anlægsaktiver :**

Måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivets brugstid.

Fondens faste ejendom værdiansættes fremover til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens §41. Der er beregnet udskudt af opskrivningen med fradrag af kr. 2.862.379, som er modregnet opskrivningsbeløbet

Den opskrevne værdi af bygningen med fradrag af en skønnet scrapværdi på kr. 5,0 mill. afskrives over 50 år, som skønnes af være bygningens levetid.

Den andel af bygningsafskrivningen, somforholdsmæssigt falder på opskrivningsbeløbet er fra 2016 modregnet på konto for opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på grundværdien. Denne skønnes at have en scrapværdi på kr.5.273.100.

Aktiver med en kostpris under 20.000 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

**Tilgodehavender :**

Måles til nominel værdi reduceret 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 tidlige års skattepligtige indkomster og 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 af skat af en 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. For indeværende regnskabsår er anvendt en skattesats på 22,0 %.

**Gældsforpligtelser :**

Måles til nominel restgæld.

Prioritetsgæld er et kontantlån, som måles til amortiseret kostpris beregnet på baggrund af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsespunktet.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.168.067	1.164.731
Andre eksterne omkostninger .....		-769.313	-692.814
Administrationsomkostninger .....	1		
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>398.754</b>	<b>471.917</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-168.538	-168.538
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>230.216</b>	<b>303.379</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-204.015	-226.698
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>26.201</b>	<b>76.681</b>
Skat af årets resultat .....	3	20.000	393.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>46.201</b>	<b>469.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		-95.424	0
Overført resultat .....		141.625	469.681
<b>I alt .....</b>		<b>46.201</b>	<b>469.681</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		17.347.090	17.515.628
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>17.347.090</b>	<b>17.515.628</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.347.090</b>	<b>17.515.628</b>
Andre tilgodehavender .....		15.833	34.257
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.833</b>	<b>34.257</b>
Likvide beholdninger .....		951.261	695.545
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>967.094</b>	<b>729.802</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.314.184</b>	<b>18.245.430</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger .....		12.003.148	12.098.572
Overført resultat .....		-2.607.933	-2.749.558
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.695.215</b>	<b>9.649.014</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.786.000	1.806.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.786.000</b>	<b>1.806.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.984.982	5.976.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.984.982</b>	<b>5.976.422</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		75.665	51.078
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		309.964	304.349
Deposita .....		462.358	458.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>847.987</b>	<b>813.994</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.832.969</b>	<b>6.790.416</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.314.184</b>	<b>18.245.430</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	12.098.572	-2.749.558	9.649.014
Årets resultat .....		-95.424	141.625	46.201
Egenkapital, ultimo .....	300.000	12.003.148	-2.607.933	9.695.215

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

I henhold til vedtægterne § 10 oplyses:

	2016 kr.	2015 kr.
Administrationshonorar af fondens udlejningsejendom	78.000	78.000
Revisionshonorar	25.000	25.000
	<u>103.000</u>	<u>103.000</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygning	168.538	168.538
	<u>168.538</u>	<u>168.538</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-20.000	-393.000
<b>Skyldig selskabsskat:</b>	<u>-20.000</u>	<u>-393.000</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Ejendom kr.</b>
Kostpris primo	3.506.428
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.506.428</b>
Opskrivninger primo	1.749.015
Årets opskrivning	13.444.557
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>15.193.572</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.184.372
Årets afskrivning	-168.538
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-1.352.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.347.090</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	5.984.982	0	5.984.982	5.984.982
	<b>5.984.982</b>	<b>0</b>	<b>5.984.982</b>	<b>5.984.982</b>

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.199.000 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 17.347.090. Gælden forfalder til betaling efter 5 år.

## **6. Redegørelse for god fondsledelse**

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 77 skal bestyrelsen redegøre for anvendelse af god fondsledelse. bestyrelsen følger anbefalingern fra Kommiteen for god Fondsledelse idet følgende punkter fraviges:

### **Udpegningsret til bestyrelsesposter, medlemmers kompetencer og mangfoldighed**

Bestyrelsen er i henhold til fondens vedtægter selvsupplerende. Valgbar ti bestyrelsen er personer, som er eller har været aktive erhvervsdrivende i Valby. Forslag til nye bestyrelsesmedlemmer af bestyrelsen ved et medlems udtræden stilles af medlemmer af den nuværende bestyrelse og behandles af den samlede bestyrelse. bestyrelsen tilstræber i indstillingen af nye medlemmer til bestyrelsen, at sikre erhvervsmæssige kompetencer og mangfoldighed blandt medlemmerne.

### **Bestyrelsesmedlemmers uafhængighed**

Ingen medlemmer af fondens bestyrelse er eller har været ansat af eller haft forretningsmæssige transaktioner med fonden.

### **Udpegningsperiode**

Ingen bestyrelsesmedlemmer udpeges for en bestemt periode. Bestyrelsens medlemmer forventes, at være aktive i bestyrelsesarbejdet over en flerårig periode.

### **Fastsættelse af aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer**

Det fremgår ikke af fondens vedtægter, at der er en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer og efter fast praksis for udpegning af medlemmer til bestyrelsen findes ingen aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer.

### **Vederlag til ledelsen**

Der ydes efter en fast og langvarig praksis ikke vederlag til til bestyrelsesmedlemmer.