

# VALBY HANDELSFORENINGENS BYGGEFOND

Valby Langgade 39, st  
2500 Valby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2016

Bjarne Roger Hansen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 21659312  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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

# Ledespåtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 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 20/06/2016

## Bestyrelse

Lars Winkelmann  
Formand

Bjarne Roger Hansen

Leif Dan Christiansen

Hans Henrik Henriksen

John Hammelev

David Roger Hjelm

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne af Valby Handelsforenings Byggefonds bestyrelse.

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VALBY HANDELSFORENINGENS BYGGEFOND for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 20/06/2016

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 for såvidt angår vurdering af fondens faste ejendom. Fondens faste ejendom vurderes fremover til dagsværdi. Sammenligningstal for 2014 er ikke tilrettet det nye princip

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. Dagmars 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. I 2015 er beregnet udskudt af opskrivningen med fradrag af kr. 3.095.000, 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.

Aktiver med en kostpris under 12.800 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.164.731	1.159.727
Eksterne omkostninger .....	1		
Andre eksterne omkostninger .....		-692.814	-741.136
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>471.917</b>	<b>418.591</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-168.538	-46.200
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>303.379</b>	<b>372.391</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-226.698	-324.896
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>76.681</b>	<b>47.495</b>
Skat af årets resultat .....	3	393.000	23.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>469.681</b>	<b>70.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		469.681	70.495
<b>I alt .....</b>		<b>469.681</b>	<b>70.495</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		17.515.628	4.239.609
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>17.515.628</b>	<b>4.239.609</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.515.628</b>	<b>4.239.609</b>
Udsudte skatteaktiver .....		0	896.000
Andre tilgodehavender .....		34.257	37.191
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.257</b>	<b>933.191</b>
Likvide beholdninger .....		695.545	471.975
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>729.802</b>	<b>1.405.166</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.245.430</b>	<b>5.644.775</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger .....		12.098.572	1.749.015
Overført resultat .....		-2.749.558	-3.219.239
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>9.649.014</b>	<b>-1.170.224</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.806.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.806.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.976.422	5.987.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		458.567	456.604
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		304.349	322.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.739.338</b>	<b>6.766.083</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		51.078	48.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.078</b>	<b>48.916</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.790.416</b>	<b>6.814.999</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.245.430</b>	<b>5.644.775</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

Om udgift til administrator og revisor i henhold til  
vedtægternes §10 oplyse

	2015	2014
	kr.	kr.
Administration af fondens ejendom	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

	2015	2014
	kr.	kr.
Bygning	168.538	46.200
	<u>168.538</u>	<u>46.200</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-393.000	-23.000
<b>Skyldig selskabsskat:</b>	<u>-393.000</u>	<u>-23.000</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	-1.015.834
Årets afskrivning	-168.538
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-1.184.372</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.515.628</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	300.000	1.749.015	- 3.219.239	-1.170.224
Årets opskrivning	0	10.349.557	0	10.349.557
Årets resultat	0	0	469.681	469.681
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>12.098.572</b>	<b>-2.749.558</b>	<b>9.646.014</b>

#### 6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Fonden driver udlejningsejendommen Dr. Dagmars Alle 10, 2500 Valby.

Afkastet før skat er på niveau med det forventede for 2015.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb efter bestyrelsens vurdering indtrådt forhold, som ændrer vurderingen af fondens finansielle stilling som den er udtrykt i årsrapporten.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for nom. gæld til realkreditinstitut kr. 6.199.000 er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 17.515.628. Den tilhørende offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2015 udgør kr.18.700.000.