

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

A/S Byggeselskabet Valbyport I

c/o Lund Elmer Sandager

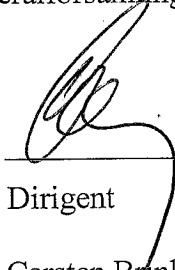
Kalvebod Brygge 39 - 41, 1560 København V

CVR-nr. 56 80 90 15

Årsrapport for 2015

Godkendt på generalforsamlingen

den ³ / 5 2016



Dirigent

Carsten Bræk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9 - 10
Noter	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Byggeselskabet Valbyport I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

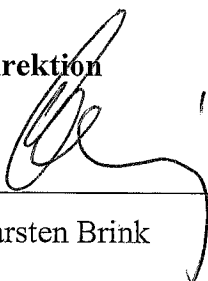
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

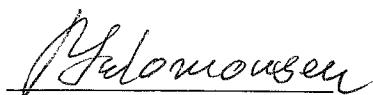
København, den 3/5-16

Direktion

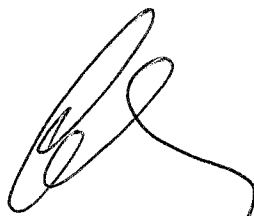


Carsten Brink

Bestyrelse



Preben Salomonsen



Carsten Brink



Finn Altschuler

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i A/S Byggeselskabet Valbyport I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Byggeselskabet Valbyport I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisionshandlinger 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 18. marts 2016

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A/S Byggeselskabet Valbyport I CVR nr. 56 80 90 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Carsten Brink Preben Salomonsen Finn Altschuler
Direktion	Carsten Brink
Ejendommen	Matr. nr. 1821-22 og 1852-55, Valby Beatevej 6-10 og 7-11 Valborg Alle 18-30 Horsekildevej 11-15 Blankavej 25-43 Gåsebækvej 8
Administrator	Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V Telefon: 33 300 200
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets udlejningsejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Byggeselskabet Valbyport I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen foretages på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til skønnet dagsværdi føres værdireguleringen af ejendommen over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpriser med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:

Driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Huslejeindtægter	1	8.337.655	8.077.732
INDTÆGTER I ALT		<u>8.337.655</u>	<u>8.077.732</u>
Andre eksterne omkostninger		5.801.788	6.168.612
Personaleomkostninger	6	439.416	454.855
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT		<u>6.241.204</u>	<u>6.623.467</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		2.096.451	1.454.265
Afskrivninger	4	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.096.451	1.454.265
Værdiregulering af ejendommen		4.598.438	800.000
Finansielle indtægter	2	172.625	95.071
RESULTAT FØR SKAT		6.867.514	2.349.336
Skat af årets resultat	3	1.076.582	286.930
ÅRETS RESULTAT		<u>5.790.932</u>	<u>2.062.406</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>5.790.932</u>	<u>2.062.406</u>
		<u>5.790.932</u>	<u>2.062.406</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Grunde og bygninger	4	74.900.000	70.300.000
Driftsmateriel og inventar	4	0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>74.900.000</u>	<u>70.300.000</u>
Andre tilgodehavender		5.914.688	4.516.477
TILGODEHAVENDER		<u>5.914.688</u>	<u>4.516.477</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		5.643.136	4.216.942
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>11.557.824</u>	<u>8.733.419</u>
AKTIVER I ALT		<u>86.457.824</u>	<u>79.033.419</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>67.784.799</u>	<u>61.993.867</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>68.284.799</u>	<u>62.493.867</u>
Hensættelse til udskudt skat		7.716.000	7.168.700
Udvendig vedligeholdelsesforpligtelse § 18 B.....		<u>3.674.001</u>	<u>2.858.249</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>11.390.001</u>	<u>10.026.949</u>
Forudbetalt husleje og deposita		<u>4.456.222</u>	<u>4.361.804</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>4.456.222</u>	<u>4.361.804</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		475.567	527.877
Selskabsskat	3	529.282	372.130
Anden gæld		1.231.926	1.164.943
Periodeafgrænsningsposter		<u>90.027</u>	<u>85.849</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>2.326.802</u>	<u>2.150.799</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>6.783.024</u>	<u>6.512.603</u>
PASSIVER I ALT		<u>86.457.824</u>	<u>79.033.419</u>
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Huslejeindtægter m.m.</u>		
Lejeindtægter	9.453.747	9.202.298
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 18 B	- 1.132.956	- 1.132.956
Indtægt vedrørende fraflytterlejlighed	8.939	0
Erhvervs andel i varme	7.925	8.390
	<u>8.337.655</u>	<u>8.077.732</u>
<u>Note 2 - Finansielle poster</u>		
Finansielle indtægter:		
Finansielle indtægter, øvrige	369	4.073
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed	172.256	90.998
	<u>172.625</u>	<u>95.071</u>
<u>Note 3 - Selskabsskat</u>		
Beregnet selskabsskat for året.....	529.282	372.130
Ændring af udskudt skat.....	547.300	- 85.200
Regulering tidligere år	0	0
	<u>1.076.582</u>	<u>286.930</u>
I årets løb er der betalt i selskabsskat.....	<u>372.130</u>	<u>0</u>
	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar
<u>Note 4 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Kostpris, primo	14.599.670	363.983
Tilgang til kostpris	1.562	0
Kostpris, ultimo	<u>14.601.232</u>	<u>363.983</u>
Værdiregulering primo	55.700.330	0
Årets værdiregulering	4.598.438	0
Værdiregulering ultimo	<u>60.298.768</u>	<u>0</u>

NOTER - fortsat**Note 4 - Materielle anlægsaktiver- fortsat**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	0	363.983
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	0	363.983
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>74.900.000</u>	<u>0</u>
EJENDOMSVÆRDI PR. 1/10 2014	<u>180.000.000</u>	

Note 5 - Egenkapital

	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Aktiekapital primo/ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	61.993.867	59.931.470
Overført af årets resultat	<u>5.790.932</u>	<u>2.062.397</u>
Overført til næste år	<u>67.784.799</u>	<u>61.993.867</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>68.284.799</u>	<u>62.493.867</u>

Note 6 - Personaleomkostninger

Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 1 medarbejder.

Det tilsvarende tal for sidste år var 1 medarbejder.

Det samlede beløb til personaleafłønning m.m. specificeres således:

Lønninger og honorarer	430.929	432.876
Udgifter til social sikring	<u>8.487</u>	<u>21.979</u>
	<u>439.416</u>	<u>454.855</u>

Heraf udgør vederlag til bestyrelsen kr. 81.250.

Der er ikke udbetalt tantieme til bestyrelsen.

Note 7 - Eventualforpligtelser

Der påhviler pr. balancedagen ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til beløb

kr. 4.311.951

NOTER - fortsat**Note 8 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Preben Salomonsen, Kornagervej 89, 2800 Lyngby - Bestyrelsesmedlem.

Finn Altschuler, Emanuel Olsens Vej 7, 2000 Frederiksberg - Bestyrelsesmedlem.

Carsten Brink, Bylaugsvænget 23, 2791 Dragør - Bestyrelsesmedlem og direktør.

Transaktioner

Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager har løbende ydet juridisk assistance og administration af selskabets ejendom. Assistancen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Fabrikant Adolph Møller og hustru Antionette Møllers Fond, CVR-nr. 27 17 82 19.

Ejendomsaktieselskabet Lyshøj, CVR-nr. 56 94 39 19

begge c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V