

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**

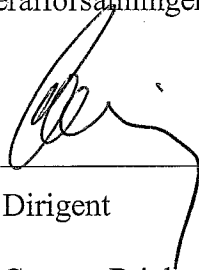
**Kalvebod Brygge 39 - 41, 1560 København V**

**CVR-nr. 56 80 90 15**

**Årsrapport for 2016**

Godkendt på generalforsamlingen

den 30 / 5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Carsten Brink

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse for 2016 .....	9
Balance pr. 31. december 2016 .....	10 - 11
Noter .....	12 - 14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Byggeselskabet Valbyport I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

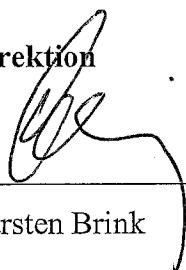
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/5-17

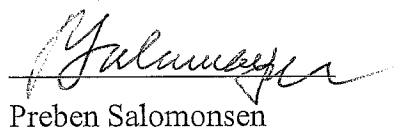
Direktion



---

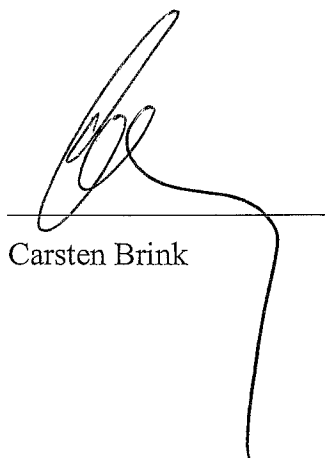
Carsten Brink

Bestyrelse



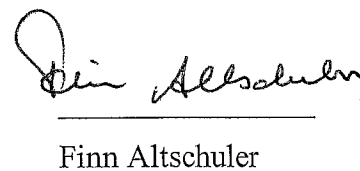
---

Preben Salomonsen



---

Carsten Brink



---

Finn Altschuler

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i A/S Byggeselskabet Valbyport I*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Byggeselskabet Valbyport I for regnskabsåret 1. januar – 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 – 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 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 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 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 be-

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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.

Hellerup, den 18. maj 2017

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr 18 96 79 01

  
Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A/S Byggeselskabet Valbyport I CVR nr. 56 80 90 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Brink Preben Salomonsen Finn Altschuler
<b>Direktion</b>	Carsten Brink
<b>Ejendommen</b>	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
<b>Administrator</b>	Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V Telefon: 33 300 200
<b>Revision</b>	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. 12.900 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 salgsmarkedsomkostninger 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 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Huslejeindtægter .....	1	8.334.836	8.337.655
<b>INDTÆGTER I ALT</b> .....		<u>8.334.836</u>	<u>8.337.655</u>
Andre eksterne omkostninger .....		5.515.590	5.801.788
Personaleomkostninger .....	2	445.978	439.416
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT</b> .....		<u>5.961.568</u>	<u>6.241.204</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		2.373.268	2.096.451
Værdiregulering af ejendommen .....	3	1.879.600	4.598.438
Finansielle indtægter .....	4	227.000	172.625
Finansielle omkostninger .....		967	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		4.478.901	6.867.514
Skat af årets resultat .....	5	702.052	1.076.582
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>3.776.849</u>	<u>5.790.932</u>
<b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		3.776.849	5.790.932
		<u>3.776.849</u>	<u>5.790.932</u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2016</b>	<b>31/12 2015</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger .....		76.800.000	74.900.000
Driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	3	<u>76.800.000</u>	<u>74.900.000</u>
Andre tilgodehavender .....		6.680.884	5.914.688
Periodeafgrænsningsposter .....		212.700	0
<b>TILGODEHAVENDER</b> .....		<u>6.893.584</u>	<u>5.914.688</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....		<u>5.751.917</u>	<u>5.643.136</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....		<u>12.645.501</u>	<u>11.557.824</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<u>89.445.501</u>	<u>86.457.824</u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2016 kr.</b>	<b>31/12 2015 kr.</b>
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		<u>71.561.648</u>	<u>67.784.799</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>6</b>	<u>72.061.648</u>	<u>68.284.799</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		8.150.000	7.716.000
Udvendig vedligeholdelsesforpligtelse § 18 B.....		<u>2.668.874</u>	<u>3.674.001</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>10.818.874</u>	<u>11.390.001</u>
Forudbetalt husleje og deposita .....		<u>4.420.788</u>	<u>4.456.222</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>4.420.788</u>	<u>4.456.222</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		501.258	475.567
Selskabsskat .....	<b>5</b>	268.052	529.282
Anden gæld .....		1.244.901	1.231.926
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>129.980</u>	<u>90.027</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>2.144.191</u>	<u>2.326.802</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>6.564.979</u>	<u>6.783.024</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u>89.445.501</u>	<u>86.457.824</u>
Eventualforpligtelser .....	<b>7</b>		
Nærtstående parter .....	<b>8</b>		

**NOTER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Huslejeindtægter m.m.</u></b>		
Lejeindtægter .....	9.476.466	9.453.747
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 18 B .....	- 1.148.692	- 1.132.956
Indtægt vedrørende fraflytterlejlighed .....	7.062	8.939
Erhvervs andel i varme .....	0	7.925
	<u>8.334.836</u>	<u>8.337.655</u>

**Note 2 - Personaleomkostninger**

Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 1 medarbejder.

Det tilsvarende tal for sidste år var 1 medarbejder.

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

Lønninger og honorarer .....	431.362	430.929
Udgifter til social sikring .....	14.616	8.487
	<u>445.978</u>	<u>439.416</u>

Heraf udgør vederlag til bestyrelsen kr. 81.250.

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Driftsmidler og inventar</b>
<b><u>Note 3 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
Kostpris, primo .....	14.601.232	363.983
Tilgang til kostpris .....	20.400	0
Kostpris, ultimo .....	<u>14.621.632</u>	<u>363.983</u>
Værdiregulering primo .....	60.298.768	
Årets værdiregulering .....	1.879.600	
Værdiregulering ultimo .....	<u>62.178.368</u>	0
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	0	363.983
Årets afskrivninger .....	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>0</u>	<u>363.983</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO .....	<u>76.800.000</u>	<u>0</u>

**NOTE R - fortsat**

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 4 - Finansielle poster</u></b>		
Finansielle indtægter:		
Finansielle indtægter, øvrige .....	0	4.073
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed .....	227.000	90.998
	<u>227.000</u>	<u>95.071</u>
<b><u>Note 5 - Selskabsskat</u></b>		
Beregnet selskabsskat for året.....	570.019	529.282
Ændring af udskudt skat.....	434.000	547.300
Regulering tidligere år .....	- 301.967	0
	<u>702.052</u>	<u>1.076.582</u>
I årets løb er der betalt i selskabsskat.....	<u>372.130</u>	<u>372.130</u>
<b><u>Note 6 - Egenkapital</u></b>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Aktiekapital primo/ultimo .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	67.784.799	61.993.867
Overført af årets resultat .....	<u>3.776.849</u>	<u>5.790.932</u>
Overført til næste år .....	<u>71.561.648</u>	<u>67.784.799</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>72.061.648</u>	<u>68.284.799</u>

**Note 7 - Eventualforpligtelser**

Der påhviler pr. balancedagen ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til beløb kr. 4.455.800

**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. Assistanzen 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