

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 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den ^{23/5} 2018

Dirigent

Carsten Brink

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10 - 11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2017.

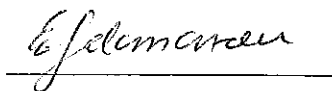
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2018

Direktion

Carsten Brink

Bestyrelse

Eva 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.

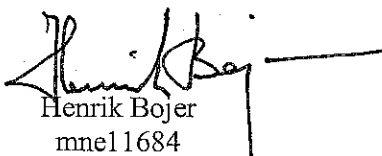
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. maj 2018

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr 18 96 79 01



Henrik Bojer
mnel1684

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 Eva 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	Henrik Bojer 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 klasse B virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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****Investeringsjendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsjendommen 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. 13.200 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**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 %.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Huslejeindtægter	1	8.326.991	8.334.836
INDTÆGTER I ALT		<u>8.326.991</u>	<u>8.334.836</u>
Andre eksterne omkostninger		5.481.244	5.515.590
Personaleomkostninger	2	445.670	445.978
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT		<u>5.926.914</u>	<u>5.961.568</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.400.077	2.373.268
Værdiregulering af ejendommen	3	6.100.000	1.879.600
Finansielle indtægter	4	239.080	227.000
Finansielle omkostninger		22.540	967
RESULTAT FØR SKAT		8.716.617	4.478.901
Skat af årets resultat	5	1.937.202	702.052
ÅRETS RESULTAT		<u>6.779.415</u>	<u>3.776.849</u>
<u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>6.779.415</u>	<u>3.776.849</u>
		<u>6.779.415</u>	<u>3.776.849</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u> kr.	<u>31/12 2016</u> kr.
Grunde og bygninger		82.900.000	76.800.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3	<u>82.900.000</u>	<u>76.800.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		2.974.474	2.959.042
Andre tilgodehavender		6.760.565	6.680.884
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>212.700</u>
TILGODEHAVENDER		<u>9.735.039</u>	<u>9.852.626</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>5.873.206</u>	<u>2.792.875</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>15.608.245</u>	<u>12.645.501</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u><u>98.508.245</u></u>	<u><u>89.445.501</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2016</u> <u>kr.</u>
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>78.341.063</u>	<u>71.561.648</u>
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>78.841.063</u>	<u>72.061.648</u>
Hensættelse til udskudt skat		9.512.000	8.150.000
Udvendig vedligeholdelsesforpligtelse § 18 B.....		<u>2.823.828</u>	<u>2.668.874</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>12.335.828</u>	<u>10.818.874</u>
Forudbetalt husleje og deposita		<u>4.466.344</u>	<u>4.420.788</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>4.466.344</u>	<u>4.420.788</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		394.356	501.258
Selskabsskat		1.145.222	268.052
Anden gæld		1.243.628	1.244.901
Periodeafgrænsningsposter		<u>81.804</u>	<u>129.980</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>2.865.010</u>	<u>2.144.191</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.331.354</u>	<u>6.564.979</u>
PASSIVER I ALT		<u>98.508.245</u>	<u>89.445.501</u>
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Huslejeindtægter m.m.</u>		
Lejeindtægter	9.460.104	9.476.466
Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 18 B	- 1.149.823	- 1.148.692
Indtægt vedrørende fraflytterlejlighed	16.710	7.062
	<u>8.326.991</u>	<u>8.334.836</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	436.657	431.362
Udgifter til social sikring	9.013	14.616
	<u>445.670</u>	<u>445.978</u>

Heraf udgør vederlag til bestyrelsen kr. 50.000.

NOTE R - fortsat

	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar
Note 3 - Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	14.621.632	363.983
Tilgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>14.621.632</u>	<u>363.983</u>
Værdiregulering primo	62.178.368	
Årets værdiregulering	6.100.000	
Værdiregulering ultimo	<u>68.278.368</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>82.900.000</u>	<u>0</u>
EJENDOMSVÆRDI PR. 1/10 2017	<u>180.000.000</u>	

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende i Valby. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2018 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses- omkostninger, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Driftsafkastet for 2018 er opgjort til t.kr. 1.850.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2017 er anvendt et afkastkrav på 2,50 % (2016 2,50 %). En ændring i afkastsatserne vil have, væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom.

	31/12 2017	31/12 2016
Ejendommens afkast i %	<u>2,50%</u>	<u>2,50%</u>
<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,25 %</u>	<u>Afkast 2,25 %</u>	<u>Afkast 2,75 %</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 91.156</u>	<u>t.kr. 76.207</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 8.256</u>	<u>t.kr. - 6.693</u>

NOTER - fortsat

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Finansielle poster</u>		
Finansielle indtægter:		
Finansielle indtægter, øvrige	0	0
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed	239.080	227.000
	<u>239.080</u>	<u>227.000</u>
<u>Note 5 - Selskabsskat</u>		
Beregnet selskabsskat for året.....	573.628	570.019
Ændring af udskudt skat.....	1.362.000	434.000
Regulering tidligere år	1.574	- 301.967
	<u>1.937.202</u>	<u>702.052</u>
<u>Note 6 - Egenkapital</u>	kr.	kr.
Aktiekapital primo/ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	71.561.648	67.784.799
Overført af årets resultat	6.779.415	3.776.849
Overført til næste år	<u>78.341.063</u>	<u>71.561.648</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>78.841.063</u>	<u>72.061.648</u>

Note 7 - Eventualforpligtelser

Der påhviler pr. balancedagen ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til beløb kr. 4.617.852.

NOTE R - fortsat**Note 8 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Eva Salomonsen, Mars Allé 32, 2860 Søborg - Bestyrelsesmedlem.

Finn Altschuler, Kastelsvej 27, 01. tv., 2100 København Ø - 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