

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

TF: 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

K/S Bytoften 2002

Stavsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr. 26 88 24 94

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

12/17-2016


Dirigent



An independent member of
Morison International

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Bytoften 2002
Stavnsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr.: 26 88 24 94
Stiftelsesdato: 1. november 2002
Hjemsted: Furesø
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse Bo Elvar Jørgensen
Per Muusmann

Komplementar Elvar Ejendomme ApS

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Bytoften 2002.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

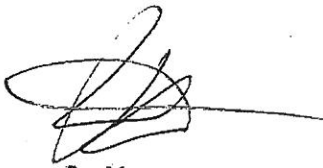
Farum, den 15. marts 2016

Komplementar


Elvar Ejendomme ApS

Bestyrelse


Bo Elvar Jørgensen


Per Muusmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i K/S Bytoften 2002****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bytoften 2002 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 15. marts 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

K/S Bytoften blev etableret i 2002, hvor selskabet erhvervede ejendommen Bytoften 9 i Roskilde. Pr. 31. december 2015 er ejendommen fuldt udlejet til 4 lejere: RO's Autocenter, AB Autodele, Jobvision A/S og AH Broderi ApS.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 234.448 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør -136.871 kr. pr. 31. december 2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Bytoften 2002 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første 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.

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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter periodens indtjente lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger vedrører alle omkostninger ved administration af selskabets ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skatteomkostninger

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til skønnet markedsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi på balancedagen.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	2015	2014
Note	kr.	kr.
Lejeindtægter	1.321.733	1.483.321
Ejendomsomkostninger	-574.161	-566.698
Bruttofortjeneste	747.572	916.623
Administrationsomkostninger	-93.001	-92.426
Resultat af ordinær drift	654.571	824.197
Finansielle indtægter	4.982	0
Finansielle omkostninger	-425.105	-637.167
ÅRETS RESULTAT	234.448	187.030
Resultatdisponering:		
Overført resultat	234.448	187.030
	234.448	187.030

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.000.000	14.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		14.000.000	14.000.000
AKTIVER I ALT			
		14.000.000	14.000.000
PASSIVER			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		-936.871	-1.171.319
EGENKAPITAL I ALT		-136.871	-371.319
Gæld til realkreditinstitutter		9.478.205	9.944.813
Gæld til banker		2.157.495	2.394.922
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.635.700	12.339.735
Gæld til banker		403.370	400.596
Anden gæld		351.901	323.088
Kortfristet del af langfristet gæld		435.000	181.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.072.000	888.000
Deposita		238.900	238.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.501.171	2.031.584
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		14.136.871	14.371.319
PASSIVER I ALT			
		14.000.000	14.000.000
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	800.000	800.000
Ultimo i alt	800.000	800.000
Overført resultat:		
Primo	-1.171.319	-1.358.349
Tilgang	234.448	187.030
Afgang	0	0
Ultimo i alt	-936.871	-1.171.319
Egenkapital i alt	-136.871	-371.319

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	17.590.400	17.590.400
Kostpris, ultimo	<u>17.590.400</u>	<u>17.590.400</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.590.400	-3.590.400
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-3.590.400</u>	<u>-3.590.400</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

2. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 12.071 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 14.000 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter:

Transport i huslejebetalinger fra lejer

Ophørende livspolice, i alt 3.000 t.kr.

Ejerpantebrev i matr.nr. 1 ni, Hedegårdene, Roskilde Jorder, 5.000 t.kr.

Ejerpantebrev i matr.nr. 1 ni, Hedegårdene, Roskilde Jorder, 1.000 t.kr.