

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

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## K/S Bytoften 2002


Stavnsholtvej 190  
3520 Farum

**CVR-nr. 26 88 24 94**

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

17/4-2018

  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Bytoften 2002  
Stavsholtvej 190  
3520 Farum

CVR-nr.: 26 88 24 94  
Stiftelsesdato: 1. november 2002  
Hjemsted: Furesø  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2018

Komplementar



Elvar Ejlund ApS

Bestyrelse



Bo Elvar Jørgensen



Per Muusmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Bytoften 2002

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bytoften 2002 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisionshandling 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 besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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.

Helsingør, den 15. marts 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

K/S Bytoften blev etableret i 2002, hvor selskabet erhvervede ejendommen Bytoften 9 i Roskilde. Pr. 31. december 2016 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 373.077 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 736.118 kr. pr. 31. december 2017.

### 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til skønnet markedsværdi.



## **ÅRSREGNSKAB**

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

#### **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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Lejeindtægter		1.307.810	1.407.750
Ejendomsomkostninger		-422.947	-517.988
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>884.863</b>	<b>889.762</b>
Administrationsomkostninger		-98.349	-101.475
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>786.514</b>	<b>788.287</b>
Finansielle indtægter		0	128.719
Finansielle omkostninger		-413.437	-417.094
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>373.077</b>	<b>499.912</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		373.077	499.912
		<b>373.077</b>	<b>499.912</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		-63.882	-436.959
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>736.118</u></b>	<b><u>363.041</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.818.439	9.097.423
Gæld til banker		1.759.850	1.919.670
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b><u>10.578.289</u></b>	<b><u>11.017.093</u></b>
Gæld til banker		398.504	352.931
Anden gæld		222.289	313.035
Kortfristet del af langfristet gæld		409.000	455.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.416.900	1.260.000
Deposita		238.900	238.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.685.593</u></b>	<b><u>2.619.866</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>13.263.882</u></b>	<b><u>13.636.959</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Primo	800.000	800.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-436.959	-936.871
Tilgang	373.077	499.912
Afgang	0	0
<b>Ultimo i alt</b>	<u>-63.882</u>	<u>-436.959</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>736.118</u></u>	<u><u>363.041</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	17.590.400	17.590.400
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>17.590.400</b>	<b>17.590.400</b>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.590.400	-3.590.400
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>-3.590.400</b>	<b>-3.590.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	7.958.650	8.209.471
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>7.958.650</b>	<b>8.209.471</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 10.987 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 14.000 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter:

Transport i huslejebetaling 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.