

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

Stavsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr. 26 88 24 94

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

23/5-17


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11

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 2016 - 31. december 2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. marts 2017

Komplementar

Elvar Ejendomme 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 2016, 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 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 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

revisionshandling, 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 3. marts 2017

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 2016 er ejendommen fuldt udlejet til 4 lejere: RO's Autocenter, AB Autodele, Jobvision A/S og AH Broderi ApS. AH Broderi ApS har opsagt sit lejemål pr. 30. juni 2017.

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 499.912 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 363.041 kr. pr. 31. december 2016.

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 2016 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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		1.407.750	1.321.733
Ejendomsomkostninger		-517.988	-574.161
Bruttofortjeneste		889.762	747.572
Administrationsomkostninger		-101.475	-93.001
Resultat af ordinær drift		788.287	654.571
Finansielle indtægter		128.719	4.982
Finansielle omkostninger		-417.094	-425.105
ÅRETS RESULTAT		499.912	234.448
Resultatdisponering:			
Overført resultat		499.912	234.448
		499.912	234.448

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
PASSIVER			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		-436.959	-936.871
EGENKAPITAL I ALT		<u>363.041</u>	<u>-136.871</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.097.423	9.478.205
Gæld til banker		1.919.670	2.157.495
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	<u>11.017.093</u>	<u>11.635.700</u>
Gæld til banker		352.931	403.370
Anden gæld		313.035	351.901
Kortfristet del af langfristet gæld		455.000	435.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.260.000	1.072.000
Deposita		238.900	238.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.619.866</u>	<u>2.501.171</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>13.636.959</u>	<u>14.136.871</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	800.000	800.000
Ultimo i alt	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-936.871	-1.171.319
Tilgang	499.912	234.448
Afgang	0	0
Ultimo i alt	<u>-436.959</u>	<u>-936.871</u>
Egenkapital i alt	<u><u>363.041</u></u>	<u><u>-136.871</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> 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. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	8.209.471	8.455.133
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>8.209.471</u>	<u>8.455.133</u>

3. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 11.472 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 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.