

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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. marts 2020

---

Bo Elvar Jørgensen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10

**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 2019 - 31. december 2019

**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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. marts 2020

**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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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

### 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 16. marts 2020

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne8285

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktivitet

K/S Bytoften blev etableret i 2002, hvor selskabet erhvervede ejendommen Bytoften 9 i Roskilde. Pr. 31. december 2019 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 415.716 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.472.216 kr. pr. 31. december 2019.

### 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

### Virksomhedens forventede udvikling

ledelsen forventer at 2020 vil give et lidt mindre overskud end 2019 idet ca. 300 m2 kommer til at blive ledige i løbet af Q1 2020. Der er pt. dialog igang om udlejning, men intet endeligt på plads. Desuden er der i Q1 2020 lavet en mindre låneomlægning.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Bytoften 2002 for 2019 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Lejeindtægter		1.330.677	1.294.755
Ejendomsomkostninger		-451.004	-489.422
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>879.673</b>	<b>805.333</b>
Administrationsomkostninger		-135.572	-103.396
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>744.101</b>	<b>701.937</b>
Finansielle indtægter		0	1.765
Finansielle omkostninger		-328.385	-383.320
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>415.716</b>	<b>320.382</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		415.716	320.382
		<b>415.716</b>	<b>320.382</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	1	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.940	101.203
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>64.940</b>	<b>101.203</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>64.940</b>	<b>101.203</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>14.064.940</b>	<b>14.101.203</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		672.216	256.500
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.472.216</b>	<b>1.056.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.375.523	8.616.827
Gæld til banker		1.084.773	1.389.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>9.460.296</b>	<b>10.006.203</b>
Gæld til banker		320.249	401.458
Anden gæld		348.559	386.242
Kortfristet del af langfristet gæld		530.000	480.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.694.720	1.531.900
Deposita		238.900	238.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.132.428</b>	<b>3.038.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>12.592.724</b>	<b>13.044.703</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>14.064.940</b>	<b>14.101.203</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Primo	800.000	800.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	256.500	-63.882
Tilgang	415.716	320.382
<b>Ultimo i alt</b>	<b>672.216</b>	<b>256.500</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.472.216</b>	<b>1.056.500</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	14.000.000	17.590.400
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>14.000.000</b>	<b>17.590.400</b>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-3.590.400
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-3.590.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:

2019, 4,5%

2018, 5,0%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:  
+0,5%: -1.457 t.kr.

-0,5%: 1.871 t.kr.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år

7.457.542    7.729.923

**Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt**

**7.457.542    7.729.923**

**3. Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 9.990 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Muusmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Bytoften 2002

Serienummer: PID:9208-2002-2-796530084088

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-03-27 13:45:28Z

NEM ID 

## Bo Elver Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Bytoften 2002

Serienummer: PID:9208-2002-2-807448478454

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-03-31 14:55:29Z

NEM ID 

## Bo Elver Jørgensen

### Direktør og dirigent

På vegne af: K/S Bytoften 2002

Serienummer: PID:9208-2002-2-807448478454

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-03-31 14:55:29Z

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-04-01 06:36:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHM0F-TEAZ0-E3C7T-LVLS-887UA-PZFD7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>