

Bytoften ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 33 37 97 14



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2016

Som dirigent:



Tove Rigmor Cronfeld

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bytoften ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. maj 2016
Direktion:



Tove Rigmor Cronfeld

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bytoften ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bytoften ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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, om 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bytoften ApS
Adresse, postnr., by	Meldahlsvej 5, 1613 København V
CVR-nr.	33 37 97 14
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Tove Rigmor Cronfeld
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens forretningsområde består af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for virksomhedens ejendom fastsat til 5,0 % i 2015 (5,75 % i 2014), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 4.093.940 kr. mod 2.023.847 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 44.469.748 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.560.774	1.820.240
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.152.707	645.722
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendom	0	-100
	Resultat af primær drift	5.713.481	2.465.862
3	Finansielle indtægter	34.538	69.258
	Finansielle omkostninger	-41.386	-39.377
	Resultat før skat	5.706.633	2.495.743
4	Skat af årets resultat	-1.612.693	-471.896
	Årets resultat	4.093.940	2.023.847
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.093.940	2.023.847
		4.093.940	2.023.847

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	56.800.000	52.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>56.800.000</u>	<u>52.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.800.000</u>	<u>52.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.780.198	620.499
	Andre tilgodehavender	72.165	46.584
		<u>2.852.363</u>	<u>667.083</u>
	Likvide beholdninger	<u>275.899</u>	<u>1.274.406</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.128.262</u>	<u>1.941.489</u>
	AKTIVER I ALT	<u>59.928.262</u>	<u>54.341.489</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	43.969.748	39.875.808
	Egenkapital i alt	<u>44.469.748</u>	<u>40.375.808</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.247.592	10.164.174
	Andre hensatte forpligtelser	979.830	980.519
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.227.422</u>	<u>11.144.693</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	358.509	429.828
		<u>358.509</u>	<u>429.828</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.318	68.535
	Skyldig selskabsskat	529.275	298.971
	Anden gæld	2.271.990	2.023.654
		<u>2.872.583</u>	<u>2.391.160</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.231.092</u>	<u>2.820.988</u>
	PASSIVER I ALT	<u>59.928.262</u>	<u>54.341.489</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	39.875.808	40.375.808
Årets resultat	0	4.093.940	4.093.940
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>43.969.748</u>	<u>44.469.748</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bytoften ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger udgør selskabets investeringsejendom, som besiddes for at opnå løbende afkast eller en kapitalgevinst. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommen, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller skattepligtige indkomst.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi / kursværdi. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer af investeringsejendomme under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Forpligtelser i henhold til lejeloven og boligreguleringsloven:

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejeloven § 22 optages i balancen under hensatte forpligtelser.

Forpligtelser i henhold til Boligreguleringsloven §§ 18 og 18b oplyses som andre økonomiske forpligtelser. Indestående i Grundejernes Investeringsfond vedrørende § 18b indregnes som likvide beholdninger. Indestændet er bundet til afvikling af virksomhedens forpligtelser efter § 18b.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for virksomhedens ejendom fastsat til 5,0 % i 2015 (5,75 % i 2014), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2015	2014
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.670	62.939
	Andre finansielle indtægter	868	6.319
		<u>34.538</u>	<u>69.258</u>
4	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	405.011	286.195
	Årets regulering af udskudt skat	1.083.418	185.701
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	124.264	0
		<u>1.612.693</u>	<u>471.896</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
kr.			
		Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
			I alt
	Kostpris 1. januar 2015	54.421.746	41.501
	Tilgang i årets løb	264.795	0
	Kostpris 31. december 2015	<u>54.686.541</u>	<u>41.501</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2015	-2.021.746	0
	Årets opskrivning	4.135.205	0
	Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.113.459</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	41.501
	Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	41.501
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>56.800.000</u>	<u>0</u>
kr.		2015	2014
6	Selskabskapital		
	Selskabskapitalen er fordelt således:		
	Anparter, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	429.827	71.318	358.509	43.078
	429.827	71.318	358.509	43.078

8 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for prioritetsgæld på 430 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 56.800 t.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Som følge af ophørsspaltningen pr. 1. januar 2010 af Textilmessen Frederiksberg A/S hæfter virksomheden i henhold til selskabsloven solidarisk med SEP af 1/1 2010 ApS for forpligtelser på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse. Hæftelsen er dog maksimeret til virksomhedens egenkapital på spaltningstidspunktet, 46.555 t.kr.

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet Tove Cronfeld ApS. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for betaling af selskabsskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31/12 2015 2.643 t.kr. og udgjorde pr. 31/12 2014 2.920 t.kr.

10 Nærtstående parter

Bytoften ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Tove Cronfeld ApS	Holte