

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen

www.jws-revision.dk

I/S Smedetofte

c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 90 27 97 50

Årsrapport for 2015/2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på interessentskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2016


Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2016 - Passiver	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet I/S Smedetoften
c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2015 - 30. april 2016

Bestyrelse Jesper Tullin (formand)
Ernest Schuster

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for I/S Smedetoften.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af interessentskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. juni 2016

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Ernest Schuster

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i I/S Smedetoften

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Smedetoften for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.


Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 24. juni 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Interessentskabets aktivitet har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende Smedetoften 10, Dortheavej 71 og Rentemestervej 82, København.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af interessentskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2015/2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015/2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2015/2016

Interessentskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.551, som anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsregnskabet.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for I/S Smedetoften for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af interessentskabets aktivitet og juridiske form.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger, ejendomsadministration og revision m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

Skat

Skat af interessentskabets resultat påhviler den enkelte interessent og indregnes derfor ikke i årsrapporten.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser i øvrigt

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt de omkostninger, som iht. låneaftaler skal betales ved indfrielse før tid, herunder kurstillæg.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. maj 2015 - 30. april 2016

Note	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Bruttofortjeneste	3.689.976	3.887.637
2 Værdiregulering, investeringsejendom.....	700.000	3.700.000
3 Værdiregulering af gæld.....	<u>184.231</u>	<u>382.047</u>
Resultat før finansielle poster	4.574.207	7.969.684
Finansielle omkostninger.....	<u>1.023.609</u>	<u>1.779.139</u>
Årets resultat	<u>3.550.598</u>	<u>6.190.545</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 30. april 2016

Aktiver

Note	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
2 Investeringsejendom.....	<u>58.200.000</u>	<u>57.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>58.200.000</u>	<u>57.500.000</u>
Tilgodehavende hos lejere.....	0	100.298
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	0	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>11.454</u>	<u>11.076</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.454</u>	<u>1.111.374</u>
Likvide beholdninger	<u>1.021.490</u>	<u>52.538</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.032.944</u>	<u>1.163.912</u>
Aktiver i alt.....	<u>59.232.944</u>	<u>58.663.912</u>

Balance pr. 30. april 2016

Passiver

Note	30.04.2016	30.04.2015
5 Egenkapital.....	21.794.196	18.243.598
Egenkapital i alt	21.794.196	18.243.598
3 Prioritetsgæld	30.405.156	32.303.312
4 Kreditinstitutter.....	1.728.000	2.880.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.133.156	35.183.312
3 Kortfristet del af prioritetsgæld.....	1.713.925	1.706.623
4 Kortfristet del af kreditinstitutter.....	910.915	1.161.993
Forudbetalt leje.....	472.865	463.593
Anden gæld.....	2.207.887	1.904.793
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.305.592	5.237.002
Gældsforpligtelser i alt	37.438.748	40.420.314
Passiver i alt.....	59.232.944	58.663.912
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Noter

	2015/2016	2014/2015
1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendom og gæld		
Regulering af værdi ejendom, jf. note 2.....	700.000	3.700.000
Regulering af værdi gæld, jf. note 3.....	184.231	459.390
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-77.343
Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld i alt.....	884.231	4.082.047
2 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	53.061.273	53.061.273
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.04.2016.....	53.061.273	53.061.273
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	4.438.727	738.727
Årets værdireguleringer.....	700.000	3.700.000
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2016.....	5.138.727	4.438.727
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2016.....	58.200.000	57.500.000
Anvendt afkastrente.....	7,25%	7,25%
3 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. t.dkk 34.087.....	31.997.619	33.704.242
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	305.693	765.083
Årets værdireguleringer.....	-184.231	-459.390
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2016.....	121.462	305.693
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2016.....	32.119.081	34.009.935
Forfald mellem 1 og 5 år.....	7.047.539	7.017.718
Forfald efter 5 år.....	23.357.617	25.285.594
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	30.405.156	32.303.312
	1.713.925	1.706.623
	32.119.081	34.009.935

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
4 Kreditinstitutter		
Forfald mellem 1 og 5 år.....	1.728.000	2.880.000
Forfald efter 5 år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.728.000	2.880.000
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	<u>910.915</u>	<u>1.161.993</u>
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2016.....	<u>2.638.915</u>	<u>4.041.993</u>
5 Egenkapital		
Egenkapital primo.....	18.243.598	12.053.053
Årets resultat.....	<u>3.550.598</u>	<u>6.190.545</u>
Egenkapital pr. 30.04.2016.....	<u>21.794.196</u>	<u>18.243.598</u>

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Interessentskabets ejendom med en bogført værdi på t.dkk 58.200 er stillet til sikkerhed for interessentskabets prioritetsgæld med nominel restgæld på t.dkk 31.998.

Herudover er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk. 12.000, i interessentskabets ejendom til sikkerhed for bankgæld med nominel restgæld på t.dkk 2.639.