

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer:
Claus Jensen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

I/S Smedetoften

c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 90 27 97 50

Årsrapport for 2016/2017

(13. regnskabsår)

Godkendt på interessentskabets ordinære
generalforsamling den 22. juni 2017


Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2017 - Passiver	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet I/S Smedetoften
c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2016 - 30. april 2017

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 2016 - 30. april 2017 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.

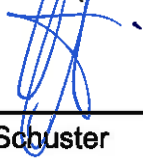
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. juni 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 Ethiske 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 22. juni 2017

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 2016/2017 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016/2017 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016/2017

Interessentskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.889, 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 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015/2016. Ændringen har påvirket resultatet for 2015/2016 negativt med t.dkk 184, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 30/4 2016 har været positiv med t.dkk 121.

Årsregnskabet er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 markedsforholdene 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste	3.480.968	3.689.976
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>1.300.000</u>	<u>700.000</u>
Resultat før finansielle poster	4.780.968	4.389.976
Finansielle omkostninger.....	<u>892.248</u>	<u>1.023.609</u>
Årets resultat	<u>3.888.720</u>	<u>3.366.367</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>3.888.720</u>	<u>3.366.367</u>
Disponeret i alt	<u>3.888.720</u>	<u>3.366.367</u>

Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Lejeindtægter.....	4.499.167	4.410.948
Andre eksterne omkostninger.....	1.018.199	720.972
Bruttofortjeneste.....	3.480.968	3.689.976
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	1.300.000	700.000
Resultat før finansielle poster.....	4.780.968	4.389.976
Finansielle omkostninger.....	892.248	1.023.609
Årets resultat.....	3.888.720	3.366.367
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	3.888.720	3.366.367
Disponeret i alt.....	3.888.720	3.366.367

Balance pr. 30. april 2017
Aktiver

Note	30.04.2017	30.04.2016
1 Investeringsejendom.....	<u>59.500.000</u>	<u>58.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.500.000</u>	<u>58.200.000</u>
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>11.512</u>	<u>11.454</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.512</u>	<u>11.454</u>
Likvide beholdninger	<u>369.324</u>	<u>1.021.490</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>380.836</u>	<u>1.032.944</u>
Aktiver i alt.....	<u>59.880.836</u>	<u>59.232.944</u>

Balance pr. 30. april 2017

Passiver

Note	30.04.2017	30.04.2016
4 Egenkapital.....	25.804.379	21.915.658
Egenkapital i alt	25.804.379	21.915.658
2 Prioritetsgæld	28.509.000	30.283.694
3 Kreditinstitutter.....	576.000	1.728.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.085.000	32.011.694
2 Kortfristet del af prioritetsgæld.....	1.774.693	1.713.925
3 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	864.000	910.915
Forudbetalt leje.....	482.322	472.865
Anden gæld.....	1.870.442	2.207.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.991.457	5.305.592
Gældsforpligtelser i alt	34.076.457	37.317.286
Passiver i alt.....	59.880.836	59.232.944
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	53.061.273	53.061.273
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>53.061.273</u>	<u>53.061.273</u>
Kostpris pr. 30.04.2017.....	53.061.273	53.061.273
	<u>53.061.273</u>	<u>53.061.273</u>
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	5.138.727	4.438.727
Årets værdireguleringer.....	1.300.000	700.000
	<u>6.438.727</u>	<u>5.138.727</u>
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2017.....	6.438.727	5.138.727
	<u>6.438.727</u>	<u>5.138.727</u>
Dagsværdi pr. 30.04.2017.....	<u>59.500.000</u>	<u>58.200.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettlejeindtægt.....	4.209.851	4.121.796
Afkastkrav.....	7,25%	7,25%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>55.661.290</u>	<u>54.445.161</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>63.907.407</u>	<u>62.511.111</u>
2 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. t.dkk 34.087.....	<u>30.283.693</u>	<u>31.997.619</u>
	<u>30.283.693</u>	<u>31.997.619</u>
Amortiseret kostpris pr. 30.04.2017.....	<u>30.283.693</u>	<u>31.997.619</u>
Forfald mellem 1 og 5 år.....	7.152.153	6.926.077
Forfald efter 5 år.....	21.356.847	23.357.617
	<u>28.509.000</u>	<u>30.283.694</u>
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	1.774.693	1.713.925
	<u>1.774.693</u>	<u>1.713.925</u>
	<u>30.283.693</u>	<u>31.997.619</u>

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
3 Kreditinstitutter		
Forfald mellem 1 og 5 år.....	576.000	1.728.000
Forfald efter 5 år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	576.000	1.728.000
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	<u>864.000</u>	<u>910.915</u>
Amortiseret kostpris pr. 30.04.2017.....	<u>1.440.000</u>	<u>2.638.915</u>
4 Egenkapital		
Egenkapital primo.....	21.915.659	18.549.291
Årets resultat.....	<u>3.888.720</u>	<u>3.366.367</u>
Egenkapital pr. 30.04.2017.....	<u>25.804.379</u>	<u>21.915.658</u>

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Interessentskabets ejendom med en bogført værdi på t.dkk 59.500 er stillet til sikkerhed for interessentskabets prioritetsgæld med nominal restgæld på t.dkk 30.284.

Herudover er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk. 12.000, i interessentskabets ejendom til sikkerhed for bankgæld med nominal restgæld på t.dkk 1.440.