

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **I/S Smedetoften**

**c/o Bækgården  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk**

---

**CVR-nr. 90 27 97 50**

---

**Årsrapport for 2018/2019**

---

**(15. regnskabsår)**

---

Godkendt på interessentskabets ordinære  
generalforsamling den 21. juni 2019

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 2019 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2019 - Passiver	9
Noter	10 - 11

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. maj 2018 - 30. april 2019

---

**Bestyrelse** Jesper Tullin (formand)  
Ernest Schuster

---

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

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Vedbæk, den 21. juni 2019

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 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 21. juni 2019

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## 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.

### Udviklingen i regnskabsåret 2018/2019

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.184, som primært skyldes regulering af dagsværdi.

Ejendommens hovedlejer har opsagt sin lejeaftale pr. 31.12.2019. Anvendelsen af ejendommen er derfor er under overvejelse, idet der er indsendt forslag til ændring af lokalplanen, således at ejendommen kan indrettes til studieboliger og erhverv. Ejendommen er værdiansat under hensyn hertil.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for I/S Smedetoften for 2018/2019 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, andre driftsindtægter 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse for 1. maj 2018 - 30. april 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	7.338.304	3.892.328
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>-10.000.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	-2.661.696	4.392.328
Finansielle omkostninger.....	<u>522.218</u>	<u>641.332</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u><b>-3.183.914</b></u>	<u><b>3.750.996</b></u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>-3.183.914</u>	<u>3.750.996</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>-3.183.914</b></u>	<u><b>3.750.996</b></u>

## Balance pr. 30. april 2019

### Aktiver

Note	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
1 Investeringsejendom.....	50.000.000	60.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>50.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	0	11.694
Andre tilgodehavender.....	844.157	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>844.157</b>	<b>11.694</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>7.283.265</b>	<b>2.009.011</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>8.127.422</b>	<b>2.020.705</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>58.127.422</b>	<b>62.020.705</b>

## Balance pr. 30. april 2019

### Passiver

Note	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
2 Egenkapital.....	26.371.461	29.555.375
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>26.371.461</u>	<u>29.555.375</u>
3 Prioritetsgæld .....	24.957.119	26.733.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>24.957.119</u>	<u>26.733.475</u>
3 Kortfristet del af prioritetsgæld.....	1.776.356	1.775.525
Forudbetalt leje.....	2.815.846	774.989
Anden gæld.....	2.206.640	3.181.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>6.798.842</u>	<u>5.731.855</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>31.755.961</u>	<u>32.465.330</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u><b>58.127.422</b></u>	<u><b>62.020.705</b></u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>1 Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo.....	53.061.273	53.061.273
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.04.2019.....	<u>53.061.273</u>	<u>53.061.273</u>
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	6.938.727	6.438.727
Årets værdireguleringer.....	<u>-10.000.000</u>	<u>500.000</u>
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2019.....	<u>-3.061.273</u>	<u>6.938.727</u>
<b>Dagsværdi pr. 30.04.2019.....</b>	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>60.000.000</u></b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt.....	3.983.557	4.300.487
Lejerreserve 1. år.....	3.416.000	0
Afkastkrav.....	6,50%	7,25%
Vedligehold og istandsættelseskrav.....	8.500.000	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>46.428.571</u>	<u>56.129.032</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>54.166.667</u>	<u>64.444.444</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
Egenkapital primo.....	29.555.375	25.804.379
Årets resultat.....	<u>-3.183.914</u>	<u>3.750.996</u>
<b>Egenkapital pr. 30.04.2019.....</b>	<b><u>26.371.461</u></b>	<b><u>29.555.375</u></b>
<b>3 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, opr. t.dkk 34.087.....	<u>26.733.475</u>	<u>28.509.000</u>
<b>Amortiseret kostpris pr. 30.04.2019.....</b>	<b><u>26.733.475</u></b>	<b><u>28.509.000</u></b>
Forfald mellem 1 og 5 år.....	7.245.747	7.158.263
Forfald efter 5 år.....	<u>17.711.372</u>	<u>19.575.212</u>
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	24.957.119	26.733.475
	<u>1.776.356</u>	<u>1.775.525</u>
	<b><u>26.733.475</u></b>	<b><u>28.509.000</u></b>

## Noter

### 4 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

#### **Pantsætninger**

Interessentskabets ejendom med en bogført værdi på t.dkk 50.000 er stillet til sikkerhed for interessentskabets prioritetsgæld med nominel restgæld på t.dkk 26.733.

Herudover er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk. 12.000, i interessentskabets ejendom. Pantebrevet er ikke lagt til sikkerhed for gæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Hansen

---

Som Revisor  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 15:31:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Tullin

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-418532616237  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 10:28:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ernest Schuster

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-911868184346  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 17:40:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ernest Schuster

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-911868184346  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 17:40:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 7f1f971ftzgx23455521

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).