

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 2022/2023**

---

**(19. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. juni 2023

Ernest Schuster

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2023 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2023 - Passiver	9
Noter	10 - 11

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. maj 2022 - 30. april 2023

---

**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 2022 - 30. april 2023 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 udførte 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 2023

I bestyrelsen:

---

Jesper Tullin (formand)

---

Ernest Schuster

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i I/S Smedetoften

Vi har opstillet årsrapporten for I/S Smedetoften for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 22. juni 2023

## **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 2022/2023

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.346.

### 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 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 2022 - 30. april 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	-913.805	337.135
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>9.484.439</u>	<u>-6.854</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	8.570.634	330.281
Finansielle omkostninger.....	<u>1.224.517</u>	<u>493.678</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u><b>7.346.117</b></u>	<u><b>-163.397</b></u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>7.346.117</u>	<u>-163.397</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>7.346.117</b></u>	<u><b>-163.397</b></u>

## Balance pr. 30. april 2023

### Aktiver

Note	<u>30.04.2023</u>	<u>30.04.2022</u>
1 Investeringsejendom.....	<u>127.800.000</u>	<u>70.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>127.800.000</u></b>	<b><u>70.600.000</u></b>
 Andre tilgodehavender.....	 <u>215.307</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>215.307</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Likvide beholdninger .....	 <u>2.748.836</u>	 <u>145.950</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>2.964.143</u></b>	<b><u>145.950</u></b>
 <b>Aktiver i alt.....</b>	 <b><u>130.764.143</u></b>	 <b><u>70.745.950</u></b>

## Balance pr. 30. april 2023

### Passiver

Note	<u>30.04.2023</u>	<u>30.04.2022</u>
2 Egenkapital.....	<u>45.100.292</u>	<u>37.754.175</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>45.100.292</u></b>	<b><u>37.754.175</u></b>
3 Prioritetsgæld .....	<u>0</u>	<u>19.569.672</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>19.569.672</u></b>
3 Kortfristet del af prioritetsgæld.....	0	1.780.690
Kreditinstitutter.....	52.168.085	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	29.464.399	9.771.896
Forudbetalt leje.....	236.350	226.172
Anden gæld.....	<u>3.795.017</u>	<u>1.643.345</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>85.663.851</u></b>	<b><u>13.422.103</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>85.663.851</u></b>	<b><u>32.991.775</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>130.764.143</u></b>	<b><u>70.745.950</u></b>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>1 Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo.....	63.916.891	60.410.037
Årets til- / afgang.....	47.715.561	3.506.854
	<u>111.632.452</u>	<u>63.916.891</u>
Kostpris pr. 30.04.2023.....		
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	6.683.109	6.689.963
Årets værdireguleringer.....	9.484.439	-6.854
	<u>16.167.548</u>	<u>6.683.109</u>
<b>Dagsværdi pr. 30.04.2023.....</b>	<b><u>127.800.000</u></b>	<b><u>70.600.000</u></b>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt incl. budgetleje, tkr.....	6.899	5.762
Lejetab, rabat, tkr.....	522	0
Afkastkrav.....	4,50%	5,50%
Ombygnings- og renoveringskrav, tkr.....	25.800	34.100
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>112.180.000</u>	<u>61.933.333</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>146.675.000</u>	<u>81.140.000</u>
<p>Selskabets ejendom er under ombygning. 1. - 3. sal ombygges til ungdomsboliger, og stueetagen til supermarked (Coop365). Ombygningsarbejderne forventes afsluttet september 2023.</p> <p>Der knytter sig således nogen usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendommen idet de anvendte forudsætninger ifht. fremtidigt lejeniveau og krav til afkastrente beror på skøn. De foretagne skøn er foretaget på baggrund af kendte lejeniveauer og afkastrenter på lignende ejendomme i området. Det er således ledelsens opfattelse at skønnene understøttes af faktiske forhold.</p>		
<b>2 Egenkapital</b>		
Egenkapital primo.....	37.754.175	37.917.572
Årets resultat.....	7.346.117	-163.397
	<u>45.100.292</u>	<u>37.754.175</u>
<b>Egenkapital pr. 30.04.2023.....</b>	<b><u>45.100.292</u></b>	<b><u>37.754.175</u></b>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>3 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, opr. t.dkk 34.087.....	0	21.350.362
<b>Amortiseret kostpris pr. 30.04.2023.....</b>	<b>0</b>	<b>21.350.362</b>
Forfald mellem 1 og 5 år.....	0	7.099.033
Forfald efter 5 år.....	0	12.470.639
	0	19.569.672
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	0	1.780.690
	<b>0</b>	<b>21.350.362</b>

## 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

### Pantsætninger

Der er udstedt ejerpantebrev, nominelt t.dkk 46.139 med sikkerhed i interessentskabets ejendom med en bogført værdi på t.dkk 127.800. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for interessentskabets gæld til kreditinstiut med nominel restgæld på t.dkk 52.168.

Herudover er overfor kreditinstitut indgået aftale om salgs- og pantsætningsforbud.

Der er stillet bygherrergarantier, tdkk 3.091 overfor leverandører til ombygning af selskabets ejendom. Likvide midler t.dkk 2.000 er pantsat til sikkerhed herfor.

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

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 1073917998905

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 12:25:31

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Tullin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Tullin

Bestyrelsesformand

ID: d6ea30a1-2e2e-4e23-89ba-908dd816793b

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 11:27:15

Underskrevet med MitID

Mit 

## Ernest Schuster

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster

Bestyrelsesmedlem

ID: eee07ec5-65fc-45e9-961c-abd5f63753ca

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 12:08:10

Underskrevet med MitID

Mit 

## Ernest Schuster

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster

Dirigent

ID: eee07ec5-65fc-45e9-961c-abd5f63753ca

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 10:29:27

Underskrevet med MitID

Mit 

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).

This document has esignatur Agreement-ID: f43ca4HWxHgZ50287947