

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

I/S Smedetoften

c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 90 27 97 50

Årsrapport for 2020/2021

(17. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2021**

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 2021 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2021 - Passiver	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2020 - 30. april 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 revision er opfyldt.

Vedbæk, den 24. juni 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 24. juni 2021

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 2020/2021

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 9.139.

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 2020/2021 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 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 2020 - 30. april 2021

Note	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste	-174.435	2.947.841
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>9.751.236</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	9.576.801	2.947.841
Finansielle indtægter.....	0	5.608
Finansielle omkostninger.....	<u>438.294</u>	<u>545.845</u>
Årets resultat	<u>9.138.507</u>	<u>2.407.604</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>9.138.507</u>	<u>2.407.604</u>
Disponeret i alt	<u>9.138.507</u>	<u>2.407.604</u>

Balance pr. 30. april 2021

Aktiver

Note	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
1 Investeringsejendom.....	<u>67.100.000</u>	<u>50.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.100.000</u>	<u>50.000.000</u>
 Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	 <u>0</u>	 <u>37.265</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>37.265</u>
 Likvide beholdninger	 <u>375.970</u>	 <u>4.288.088</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>375.970</u>	<u>4.325.353</u>
 Aktiver i alt.....	 <u>67.475.970</u>	 <u>54.325.353</u>

Balance pr. 30. april 2021

Passiver

Note	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
2 Egenkapital.....	37.917.572	28.779.065
Egenkapital i alt	37.917.572	28.779.065
3 Prioritetsgæld	21.350.362	23.142.978
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.350.362	23.142.978
3 Kortfristet del af prioritetsgæld.....	1.792.616	1.814.142
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.249.953	0
Forudbetalt leje.....	221.737	217.390
Anden gæld.....	943.730	371.778
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.208.036	2.403.310
Gældsforpligtelser i alt	29.558.398	25.546.288
Passiver i alt.....	67.475.970	54.325.353
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
1 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	53.061.273	53.061.273
Årets til- / afgang.....	7.348.764	0
Kostpris pr. 30.04.2021.....	<u>60.410.037</u>	<u>53.061.273</u>
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	-3.061.273	-3.061.273
Årets værdireguleringer.....	9.751.236	0
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2021.....	<u>6.689.963</u>	<u>-3.061.273</u>
Dagsværdi pr. 30.04.2021.....	<u>67.100.000</u>	<u>50.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt incl. budgetleje, tkr.....	5.762	5.150
Lejereserve 1. år, tkr.....	0	5.150
Afkastkrav.....	5,50%	5,50%
Ombygnings- og renoveringskrav, tkr.....	37.600	40.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>58.433.333</u>	<u>45.833.333</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>77.640.000</u>	<u>55.000.000</u>
Selskabets ejendom forventes ombygget og renoveret i løbet af det kommende regnskabsår. Projektet er igangsat. Ejendommen ændres fra en erhvervs ejendom til primært en boligejendom, med ungdomsboliger og med erhverv i stueetagen.		
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.		
2 Egenkapital		
Egenkapital primo.....	28.779.065	26.371.461
Årets resultat.....	9.138.507	2.407.604
Egenkapital pr. 30.04.2021.....	<u>37.917.572</u>	<u>28.779.065</u>

Noter

3 Prioritetsgæld

Realkredit Danmark, opr. t.dkk 34.087.....	23.142.978	24.957.120
	<u>23.142.978</u>	<u>24.957.120</u>
Amortiseret kostpris pr. 30.04.2021.....	23.142.978	24.957.120
Forfald mellem 1 og 5 år.....	7.249.793	7.243.931
Forfald efter 5 år.....	14.100.569	15.899.047
	<u>21.350.362</u>	<u>23.142.978</u>
Forfald inden 1 år, kortfristet del.....	1.792.616	1.814.142
	<u>23.142.978</u>	<u>24.957.120</u>

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Interessentskabets ejendom med en bogført værdi på t.dkk 67.100 er stillet til sikkerhed for interessentskabets prioritetsgæld med nominel restgæld på t.dkk 23.143.

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: 01-07-2021 kl.: 15:02:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Tullin

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-418532616237
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 15:03:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 14:58:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 14:58:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4f248aa0UMJ242634951

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.