

I/S Smedetoften

c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 90 27 97 50

Årsrapport for perioden
1. maj 2023 til 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære general-
forsamling den 24. juni 2024

Ernest Schuster
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for I/S Smedetoften.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. juni 2024

Bestyrelse

Jesper Tullin

Ernest Schuster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til interessenterne i I/S Smedetoften

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Smedetoften for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksværk, den 24. juni 2024

Nærrevisión A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr.: 90 27 97 50

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: Rudersdal

Bestyrelse

Jesper Tullin
Ernest Schuster

Revision

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 7.080.647, og virksomhedens balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 52.180.939.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Smedetoften for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (lejeindtægter) måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger, ejendoms- og selskabsadministration, udlejningsomkostning og revision m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af låneomkostninger.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Dagsværdien måles efterfølgende ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente og markedsleje m.v.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handels- vilkår. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, hvorved låneomkostninger og kurstab på optagelsestidspunktet amortiseres over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> DKK	<u>2022/2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		542.041	-913.805
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.435.775</u>	<u>9.484.439</u>
Resultat før finansielle poster		11.977.816	8.570.634
Finansielle omkostninger	1	<u>-4.897.169</u>	<u>-1.224.517</u>
Årets resultat		<u>7.080.647</u>	<u>7.346.117</u>
Overført resultat		<u>7.080.647</u>	<u>7.346.117</u>
		<u>7.080.647</u>	<u>7.346.117</u>

Balance 30. april

	Note	30.04.2024 DKK	30.04.2023 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>155.000.000</u>	<u>127.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>155.000.000</u>	<u>127.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>155.000.000</u>	<u>127.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>215.307</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>215.307</u>
Likvide beholdninger		<u>1.906.314</u>	<u>2.748.836</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.906.314</u>	<u>2.964.143</u>
Aktiver i alt		<u>156.906.314</u>	<u>130.764.143</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>30.04.2024</u> DKK	<u>30.04.2023</u> DKK
Passiver			
Overført resultat		<u>52.180.939</u>	<u>45.100.292</u>
Egenkapital	3	<u>52.180.939</u>	<u>45.100.292</u>
Gæld til realkreditinstitutter		88.026.042	52.168.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		536.708	0
Deposita		<u>1.611.373</u>	<u>252.333</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>90.174.123</u>	<u>52.420.418</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	650.119	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		572.093	236.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.657.115	29.464.399
Anden gæld		<u>671.925</u>	<u>3.542.684</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.551.252</u>	<u>33.243.433</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>104.725.375</u>	<u>85.663.851</u>
Passiver i alt		<u>156.906.314</u>	<u>130.764.143</u>

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	215.576	255.003
Andre finansielle omkostninger	<u>4.681.593</u>	<u>969.514</u>
	<u>4.897.169</u>	<u>1.224.517</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023	111.632.452
Tilgang i årets løb	<u>15.764.225</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>127.396.677</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	16.167.548
Årets værdireguleringer	<u>11.435.775</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>27.603.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u>155.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

- Lejeindtægter, netto, incl. budgetleje, tkr. 7.121 (22/23, tkr. 6.899)
- Reservation til tomgang/rabat/ej udlejede parkeringspladser, tkr. 156 (22/23, tkr. 522)
- Ombygnings- og renoveringskrav, tkr. 0 (22/23, tkr. 25.800)
- Skøn til afkastrente, 4,5% (22/23, 4,5%)

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

Skøn over krav til afkastrente er naturligt forbundet med usikkerhed. Til belysning af denne usikkerhed er nedenstående beregninger foretaget.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	164.117.647	155.000.000	146.842.105
Ændring i dagsværdi	9.117.647	0	-8.157.895

3 Egenkapital

	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	45.100.292	45.100.292
Årets resultat	7.080.647	7.080.647
Egenkapital 30. april 2024	52.180.939	52.180.939

	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	37.754.175	37.754.175
Årets resultat	7.346.117	7.346.117
Egenkapital 30. april 2023	45.100.292	45.100.292

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2023	Gæld 30. april 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	52.168.085	88.676.161	650.119	86.124.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	536.708	0	0
Deposita	252.333	1.611.373	0	0
	52.420.418	90.824.242	650.119	86.124.736

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 89.731, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 155.000 på statusdagen.

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.

Ernest Schuster

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster
Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:17:44

Underskrevet med MitID



Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen
Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:55:51

Underskrevet med MitID



Jesper Tullin

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Tullin
Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 15:19:23

Underskrevet med MitID



Ernest Schuster

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster
Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 10:08:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f58e72Zuwv251898336

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.