

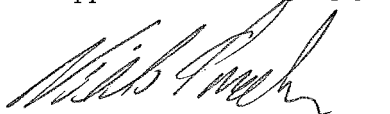
Stagehøjvej 2-4 A/S

CVR-nr. 10 43 79 70

Årsrapport

2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2013.



Niels Smed
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ballevej 2B
DK-8600 Silkeborg
Tlf. 86 82 44 00
Fax 86 81 44 01
silkeborg@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Hovedtal og nøgletal | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Pengestrømsopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Stagehøjvej 2-4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

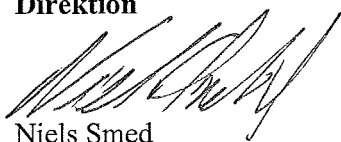
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

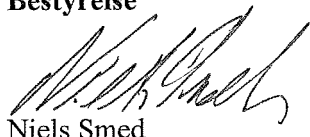
Silkeborg, den 23. januar 2013

Direktion

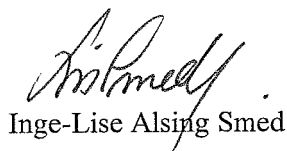


Niels Smed

Bestyrelse



Niels Smed



Inge-Lise Alsing Smed



Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Stagehøjvej 2-4 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stagehøjvej 2-4 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 23. januar 2013

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Stagehøjvej 2-4 A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg |
| | Telefon: 86 81 07 77 |
| | CVR-nr.: 10 43 79 70 |
| | Stiftet: 24. september 1986 |
| | Hjemsted: Silkeborg |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Niels Smed Inge-Lise Alsing Smed Mads Thy |
| Direktion | Niels Smed |
| Revision | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2B 8600 Silkeborg |
| Bankforbindelse | Nordea Bank Danmark A/S Vestergade 13 8600 Silkeborg |

Hovedtal og nøgletal

| | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 | 2007/08 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 1.946 | 2.919 | 5.420 | 1.448 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 2.227 | 2.208 | 1.578 | 1.448 | 1.396 |
| Finansielle poster, netto | 342 | 15 | 8 | -69 | 0 |
| Årets resultat | 2.396 | 1.667 | 4.071 | 1.035 | 935 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 39.698 | 37.249 | 35.610 | 30.600 | 21.691 |
| Egenkapital | 21.668 | 19.272 | 17.605 | 13.533 | 12.499 |
| Pengestrømme: | | | | | |
| Driftsaktivitet | -311 | -386 | 1.001 | -7.485 | -138 |
| Investeringsaktivitet | 1.084 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansieringsaktivitet | -65 | 282 | -793 | 8.064 | -436 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Nøgletal i %: *) | | | | | |
| Soliditetsgrad | 54,6 | 51,7 | 49,4 | 44,2 | 57,6 |
| Forrentning af egenkapitalen | 11,7 | 9,0 | 26,2 | 8,0 | 8,2 |

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Nøgletal med negativ værdi er ikke angivet.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af modtaget ekspropriationserstatning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stagehøjvej 2-4 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2011/12</u> | <u>2010/11</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.945.792 | 2.918.551 |
| 1 Personaleomkostninger | -480.796 | -317.654 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 907.491 | -228.191 |
| Andre driftsomkostninger | -145.926 | -165.015 |
| Resultat før finansielle poster | 2.226.561 | 2.207.691 |
| 2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 714.246 | 658.943 |
| Andre finansielle indtægter | 4.476 | 1.435 |
| Andre finansielle omkostninger | -377.205 | -645.182 |
| Resultat før skat | 2.568.078 | 2.222.887 |
| 3 Skat af årets resultat | -172.214 | -555.701 |
| Årets resultat | 2.395.864 | 1.667.186 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.395.864 | 1.667.186 |
| Disponeret i alt | 2.395.864 | 1.667.186 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 23.000.000 | 23.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>23.000.000</u> | <u>23.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>23.000.000</u> | <u>23.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 3.217 | 2.833 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 15.481.308 | 13.937.425 |
| | Andre tilgodehavender | 197.004 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 35.085 | 35.222 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>15.716.614</u> | <u>13.975.480</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>981.212</u> | <u>273.156</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>16.697.826</u> | <u>14.248.636</u> |
| | Aktiver i alt | <u>39.697.826</u> | <u>37.248.636</u> |

Balance 30. september

| <u>Note</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 6 Aktiekapital | 500.000 | 500.000 |
| 7 Overført resultat | 21.167.808 | 18.771.944 |
| Egenkapital i alt | <u>21.667.808</u> | <u>19.271.944</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 4.345.944 | 4.434.555 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>4.345.944</u> | <u>4.434.555</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.097.365 | 12.649.623 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.097.365</u> | <u>12.649.623</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 543.214 | 55.600 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 88.233 | 95.549 |
| Selskabsskat | 434.775 | 173.950 |
| Anden gæld | 520.487 | 567.415 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.586.709</u> | <u>892.514</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>13.684.074</u> | <u>13.542.137</u> |
| Passiver i alt | <u>39.697.826</u> | <u>37.248.636</u> |

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10 **Nærtstående parter**

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>2011/12</u> | <u>2010/11</u> |
|--|------------------|-----------------|
| Resultat før finansielle poster | 2.226.561 | 2.207.691 |
| Afskrivninger | -1.083.563 | -500.000 |
| Ændring i tilgodehavender | -1.741.134 | -1.242.553 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | -54.244 | 26.992 |
| Værdiregulering af ejendomme | 0 | -602.722 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | -652.380 | -110.592 |
| Renteindbetalinger og lignende | 718.722 | 660.378 |
| Renteudbetalinger og lignende | -377.205 | -645.182 |
| Betalt selskabsskat | 0 | -290.475 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | -310.863 | -385.871 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 1.083.563 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 1.083.563 | 0 |
| Optagelse af langfristet gæld | 0 | 12.361.042 |
| Afdrag på langfristet gæld | -64.644 | -12.079.400 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -64.644 | 281.642 |
| Ændring i likvider | 708.056 | -104.229 |
| Likvider 1. oktober 2011 | 273.156 | 377.385 |
| Likvider 30. september 2012 | 981.212 | 273.156 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 981.212 | 273.156 |
| Likvider 30. september 2012 | 981.212 | 273.156 |

Noter

| | <u>2011/12</u> | <u>2010/11</u> |
|--|----------------|--|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 425.448 | 314.190 |
| Pensioner | 46.000 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.348 | 3.464 |
| | <u>480.796</u> | <u>317.654</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | |
| Renter, Smed Ejendomme A/S | 706.712 | 658.943 |
| Renter, Sønderport A/S | 7.534 | 0 |
| | <u>714.246</u> | <u>658.943</u> |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 260.825 | 173.950 |
| Årets regulering af udskudt skat | -88.611 | 381.751 |
| | <u>172.214</u> | <u>555.701</u> |
| | | |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| | | <u>62.483</u> |
| Kostpris 1. oktober 2011 | | 62.483 |
| Afgang | | <u>-62.483</u> |
| | | <u>0</u> |
| Kostpris 30. september 2012 | | <u>0</u> |
| | | 62.483 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2011 | | 62.483 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | | <u>-62.483</u> |
| | | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2012 | | <u>0</u> |
| | | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012 | | <u>0</u> |

Noter

| | <u>30/9 2012</u> | <u>30/9 2011</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2011 | 13.878.730 | 13.878.730 |
| Afgang i årets løb | -175.400 | 0 |
| Kostpris 30. september 2012 | <u>13.703.330</u> | <u>13.878.730</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2011 | 9.121.270 | 8.621.270 |
| Årets regulering til dagsværdi | 175.400 | 500.000 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2012 | <u>9.296.670</u> | <u>9.121.270</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012 | <u>23.000.000</u> | <u>23.000.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent

7

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 6 | 26.800 | 23.000 | 3.800 |
| 8 | 20.125 | 23.000 | -2.875 |

Noter

| | <u>30/9 2012</u> | <u>30/9 2011</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 6. Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. oktober 2011 | 500.000 | 500.000 |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2011 | 18.771.944 | 11.093.458 |
| Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis: | | |
| Korrektion som følge af ændret praksis | <u>0</u> | <u>6.011.300</u> |
| Korrigeret overført resultat 1. oktober 2011 | 18.771.944 | 17.104.758 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>2.395.864</u> | <u>1.667.186</u> |
| | <u>21.167.808</u> | <u>18.771.944</u> |

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2012</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2011</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>543.214</u> | <u>9.241.165</u> | <u>12.640.579</u> | <u>12.705.223</u> |
| | <u>543.214</u> | <u>9.241.165</u> | <u>12.640.579</u> | <u>12.705.223</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.641 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 23.000 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet kaution overfor moderselskabets og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditinstituttet Nykredit har tilbageholdt den foreløbige udbetaling af ekspropriationen, som udgør 660 t.kr. Den likvide beholdning er tilbageholdt til eventuel afdrag på prioritetsgæld.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Smed Ejendomme A/S, Stagehøjvej 4, 8600 Silkeborg