

## Stagehøjvej 2-4 A/S

CVR-nr. 10 43 79 70

### Årsrapport

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6/2 2014.



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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Stagehøjvej 2-4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

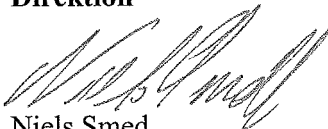
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Silkeborg, den 10. december 2013

### Direktion

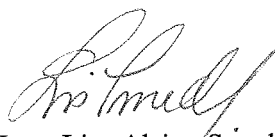


Niels Smed

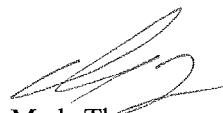
### Bestyrelse



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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 10. december 2013

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



René Mortensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Niels Smed Inge-Lise Alsing Smed Mads Thy
<b>Direktion</b>	Niels Smed
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2B 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vestergade 13 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Smed Ejendomme A/S

**Hovedtal og nøgletal**

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	1.671	1.946	2.919	5.420	1.448
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-518	2.227	2.208	1.578	1.448
Finansielle poster, netto	381	342	15	8	-69
Årets resultat	394	2.396	1.667	4.071	1.035
<b>Balance:</b>					
Balancesum	38.307	39.698	37.249	35.610	30.600
Egenkapital	22.062	21.668	19.272	17.605	13.533
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	54	-311	-386	1.001	-7.485
Investeringsaktivitet	91	1.084	0	0	0
Finansieringsaktivitet	-1.123	-65	282	-793	8.064
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2	1	0	0
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Soliditetsgrad	57,6	54,6	51,7	49,4	44,2
Forrentning af egenkapitalen	1,8	11,7	9,0	26,2	8,0

\*) 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 dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 ejendommenes 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**

---

Investeringsjendomme 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stagehøjvej 2-4 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 nominel 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

Note	2012/13	2011/12
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.671.175</b>	<b>1.753.487</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.637.745	192.305
1 Personaleomkostninger	-489.373	-480.796
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	39.919	907.491
Andre driftsomkostninger	-102.001	-145.926
<b>Driftsresultat</b>	<b>-518.025</b>	<b>2.226.561</b>
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	626.151	714.246
Andre finansielle indtægter	2.664	4.476
Andre finansielle omkostninger	-248.067	-377.205
<b>Resultat før skat</b>	<b>-137.277</b>	<b>2.568.078</b>
3 Skat af årets resultat	531.220	-172.214
<b>Årets resultat</b>	<b>393.943</b>	<b>2.395.864</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	393.943	2.395.864
<b>Disponeret i alt</b>	<b>393.943</b>	<b>2.395.864</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>21.500.000</u>	<u>23.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.500.000</u>	<u>23.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.500.000</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.217
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.702.808	15.481.308
	Andre tilgodehavender	65.677	197.004
	Periodeafgrænsningsposter	<u>35.206</u>	<u>35.085</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.803.691</u>	<u>15.716.614</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.006</u>	<u>981.212</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.806.697</u></b>	<b><u>16.697.826</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>38.306.697</u></b>	<b><u>39.697.826</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	<u>21.561.751</u>	<u>21.167.808</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.061.751</u></b>	<b><u>21.667.808</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.557.149</u>	<u>4.345.944</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.557.149</u></b>	<b><u>4.345.944</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.936.341</u>	<u>12.097.365</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.936.341</u>	<u>12.097.365</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	581.072	543.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.501	88.233
Selskabsskat	518.400	434.775
Anden gæld	<u>566.483</u>	<u>520.487</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.751.456</u>	<u>1.586.709</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.687.797</u></b>	<b><u>13.684.074</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.306.697</u></b>	<b><u>39.697.826</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	2012/13	2011/12
Resultat før finansielle poster	-518.025	2.226.561
Afskrivninger	1.409.000	-1.083.563
Ændring i tilgodehavender	-1.087.077	-1.741.134
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	43.264	-54.244
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-152.838	-652.380
Renteindbetalinger og lignende	628.815	718.722
Renteudbetalinger og lignende	-248.067	-377.205
Betalt selskabsskat	-173.950	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>53.960</b>	<b>-310.863</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	91.000	1.083.563
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>91.000</b>	<b>1.083.563</b>
Afdrag på langfristet gæld	-1.123.166	-64.644
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.123.166</b>	<b>-64.644</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-978.206</b>	<b>708.056</b>
Likvider 1. oktober 2012	981.212	273.156
<b>Likvider 30. september 2013</b>	<b>3.006</b>	<b>981.212</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	3.006	981.212
<b>Likvider 30. september 2013</b>	<b>3.006</b>	<b>981.212</b>

## Noter

---

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	432.980	425.448
Pensioner	46.000	46.000
Andre omkostninger til social sikring	9.943	9.348
Personaleomkostninger i øvrigt	450	0
	<u><b>489.373</b></u>	<u><b>480.796</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, Smed Ejendomme A/S	592.156	706.712
Renter, Sønderport A/S	33.995	7.534
	<u><b>626.151</b></u>	<u><b>714.246</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	257.575	260.825
Årets regulering af udskudt skat	-267.282	-88.611
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	-521.513	0
	<u><b>-531.220</b></u>	<u><b>172.214</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2012	13.703.330	13.878.730
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-175.400</u>
<b>Kostpris 30. september 2013</b>	<b><u>13.703.330</u></b>	<b><u>13.703.330</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2012	9.296.670	9.121.270
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.500.000</u>	<u>175.400</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2013</b>	<b><u>7.796.670</u></b>	<b><u>9.296.670</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013</b>	<b><u>21.500.000</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>

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 markedsniveaue.

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:

<u>Afkast%</u>	<u>Værdi af ejendomsportefølje t.kr.</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi t.kr.</u>	<u>Regulering t.kr.</u>
6	25.100	21.500	3.600
8	18.800	21.500	-2.700

## Noter

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. oktober 2012	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

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

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2012	21.167.808	18.771.944
Årets overførte overskud eller underskud	393.943	2.395.864
	<b><u>21.561.751</u></b>	<b><u>21.167.808</u></b>

<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	581.072	7.953.892	11.517.413	12.640.579
	<b><u>581.072</u></b>	<b><u>7.953.892</u></b>	<b><u>11.517.413</u></b>	<b><u>12.640.579</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 21.500 t.kr.

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.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Smed Ejendomme A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 11 t.kr.

### 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