

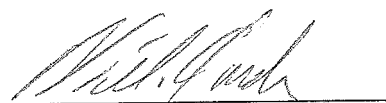
Stagehøjvej 2-4 A/S

CVR-nr. 10 43 79 70

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁵/₁₂ 2015.



Niels Smed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Stagehøjvej 2-4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

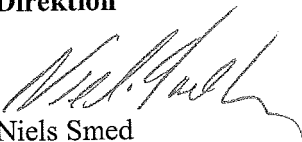
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

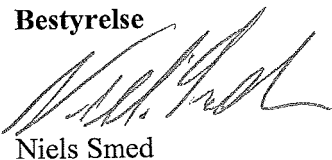
Silkeborg, den 4. februar 2015

Direktion

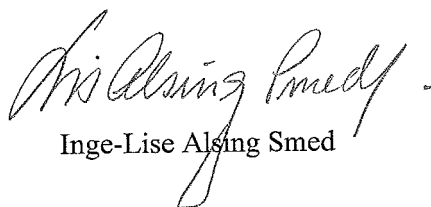


Niels Smed

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 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 4. februar 2015

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
Modervirksomhed	Smed Ejendomme A/S

Hovedtal og nøgletal

	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.	2011/12 t.kr.	2010/11 t.kr.	2009/10 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	1.487	1.671	1.946	2.919	5.420
Resultat af ordinær primær drift	-2.025	-518	2.227	2.208	1.578
Finansielle poster, netto	439	381	342	15	8
Årets resultat	-1.263	394	2.396	1.667	4.071
Balance:					
Balancesum	35.936	38.307	39.698	37.249	35.610
Egenkapital	20.799	22.062	21.668	19.272	17.605
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	439	54	-311	-386	1.001
Investeringsaktivitet	0	91	1.084	0	0
Finansieringsaktivitet	-442	-1.123	-65	282	-793
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2	2	1	0
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	57,9	57,6	54,6	51,7	49,4
Egenkapitalforrentning		1,8	11,7	9,0	26,2

*) 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 mindre tilfredsstillende.

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttofortjeneste	1.487.245	1.671.175
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	-1.500.000
1 Personaleomkostninger	-427.429	-489.373
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	39.919
Andre driftsomkostninger	-74.337	-102.001
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-10.280	-137.745
Driftsresultat	-2.024.801	-518.025
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	670.315	626.151
Andre finansielle indtægter	0	2.664
3 Andre finansielle omkostninger	-231.561	-248.067
Resultat før skat	-1.586.047	-137.277
4 Skat af årets resultat	323.118	531.220
Årets resultat	-1.262.929	393.943
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	393.943
Disponeret fra overført resultat	-1.262.929	0
Disponeret i alt	-1.262.929	393.943

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>18.500.000</u>	<u>21.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>21.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>21.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.330.718	16.702.808
	Andre tilgodehavender	71.295	65.677
	Periodeafgrænsningsposter	<u>33.356</u>	<u>35.206</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.435.369</u>	<u>16.803.691</u>
	Likvide beholdninger	<u>515</u>	<u>3.006</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.435.884</u>	<u>16.806.697</u>
	Aktiver i alt	<u>35.935.884</u>	<u>38.306.697</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
6	Aktiekapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	20.298.823	21.561.751
	Egenkapital i alt	20.798.823	22.061.751
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.925.331	3.557.149
	Hensatte forpligtelser i alt	2.925.331	3.557.149
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.532.695	10.936.341
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.532.695	10.936.341
	Kortfristet del af langfristet gæld	542.850	581.072
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	190.227	85.501
	Gæld til tilknyttede virksomheder	81.193	0
	Selskabsskat	566.275	518.400
	Anden gæld	298.490	566.483
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.679.035	1.751.456
	Gældsforpligtelser i alt	12.211.730	12.687.797
	Passiver i alt	35.935.884	38.306.697
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2013/14	2012/13
Årets resultat	-1.262.929	393.943
12 Reguleringer	2.238.128	497.032
13 Ændring i driftskapital	-713.751	-1.043.813
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	261.448	-152.838
Renteindbetalinger og lignende	670.315	628.815
Renteudbetalinger og lignende	-231.561	-248.067
Pengestrøm fra ordinær drift	700.202	227.910
Betalt selskabsskat	-260.825	-173.950
Pengestrømme fra driftsaktivitet	439.377	53.960
Salg af materielle anlægsaktiver	0	91.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	91.000
Afdrag på langfristet gæld	-441.868	-1.123.166
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-441.868	-1.123.166
Ændring i likvider	-2.491	-978.206
Likvider 1. oktober 2013	3.006	981.212
Likvider 30. september 2014	515	3.006
Likvider		
Likvide beholdninger	515	3.006
Likvider 30. september 2014	515	3.006

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	416.439	432.980
Pensioner	0	46.000
Andre omkostninger til social sikring	10.440	9.943
Personaleomkostninger i øvrigt	550	450
	<u>427.429</u>	<u>489.373</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, Smed Ejendomme A/S	617.120	592.156
Renter, Sønderport A/S	53.195	33.995
	<u>670.315</u>	<u>626.151</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.193	0
Andre renteomkostninger	230.368	248.067
	<u>231.561</u>	<u>248.067</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	308.700	257.575
Årets regulering af udskudt skat	-631.818	-267.282
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	0	-521.513
	<u>-323.118</u>	<u>-531.220</u>

Noter

	30/9 2014	30/9 2013
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2013	13.703.330	13.703.330
Kostpris 30. september 2014	13.703.330	13.703.330
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2013	7.796.670	9.296.670
Årets regulering til dagsværdi	-3.000.000	-1.500.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2014	4.796.670	7.796.670
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	18.500.000	21.500.000

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

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.
7,25	18.900	18.500	400
7,75	17.700	18.500	-800

Noter

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
6. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober 2013	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 2013	21.561.752	21.167.808
Årets overførte overskud eller underskud	-1.262.929	393.943
	<u>20.298.823</u>	<u>21.561.751</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>
8. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	542.850	7.445.968	11.075.546	11.517.413
	<u>542.850</u>	<u>7.445.968</u>	<u>11.075.546</u>	<u>11.517.413</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.075 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 18.500 t.kr.

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

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

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Smed Ejendomme A/S som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 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 kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. 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

12. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.000.000	1.409.000
Andre finansielle indtægter	-670.315	-628.815
Andre finansielle omkostninger	231.561	248.067
Skat af årets resultat	-323.118	-531.220
	<u>2.238.128</u>	<u>497.032</u>

13. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-631.678	-1.087.077
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-82.073	43.264
	<u>-713.751</u>	<u>-1.043.813</u>