

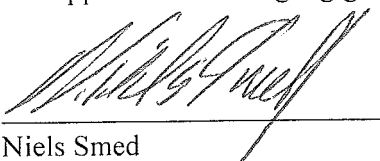
Stagehøjvej 2-4 A/S
Stagehøjvej 4, Postboks 1, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 10 43 79 70

Årsrapport

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9 / 11 2016.



Niels Smed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Stagehøjvej 2-4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

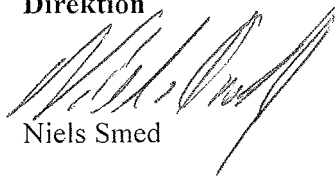
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

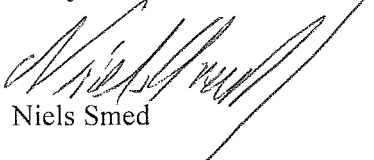
Silkeborg, den 4. januar 2016

Direktion

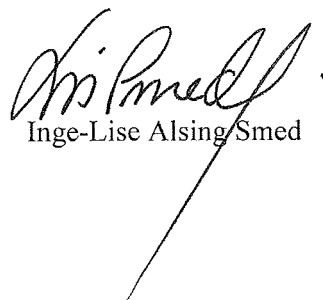


Niels Smed

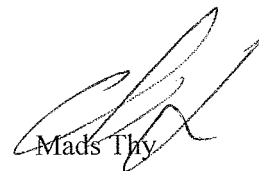
Bestyrelse



Niels Smed



Inge-Lise Alsing Smed



Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Stagehøjvej 2-4 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stagehøjvej 2-4 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

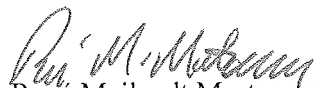
Udtalelse om ledelsesberetningen

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. januar 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



René Meilandt 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 2 B 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S, Vestergade 13, 8600 Silkeborg
Modervirksomhed	Smed Ejendomme A/S Niels Smed Holding A/S

Hovedtal og nøgletal

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	1.103	1.487	1.671	1.946	2.919
Resultat af ordinær primær drift	-40	-2.025	-518	2.227	2.208
Finansielle poster, netto	458	439	381	342	15
Årets resultat	318	-1.263	394	2.396	1.667
Balance:					
Balancesum	35.776	35.936	38.307	39.698	37.249
Egenkapital	21.117	20.799	22.062	21.668	19.272
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	446	439	54	-311	-386
Investeringsaktivitet	0	0	91	1.084	0
Finansieringsaktivitet	-446	-442	-1.123	-65	282
Pengestrømme i alt	0	-2	0	0	0
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	2	2	2	2	1
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	59,0	57,9	57,6	54,6	51,7
Egenkapitalforrentning	1,5	-5,9	1,8	11,7	9,0

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2014/15	2013/14
Bruttofortjeneste	1.103.042	1.487.245
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-3.000.000
1 Personaleomkostninger	-430.047	-427.429
Andre driftsomkostninger	-60.255	-74.337
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-152.933	-10.280
Driftsresultat	-40.193	-2.024.801
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	683.444	670.315
Andre finansielle indtægter	5.671	0
3 Andre finansielle omkostninger	-231.272	-231.561
Resultat før skat	417.650	-1.586.047
4 Skat af årets resultat	-99.882	323.118
Årets resultat	317.768	-1.262.929
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	317.768	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.262.929
Disponeret i alt	317.768	-1.262.929

Balance 30. september

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	18.000.000	18.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.696.587	17.330.718
Andre tilgodehavender	51.587	71.296
Periodeafgrænsningsposter	<u>27.712</u>	<u>33.356</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.775.886</u>	<u>17.435.370</u>
Likvide beholdninger	<u>240</u>	<u>515</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.776.126</u>	<u>17.435.885</u>
Aktiver i alt	<u>35.776.126</u>	<u>35.935.885</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Aktiekapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	<u>20.616.590</u>	<u>20.298.823</u>
	Egenkapital i alt	<u>21.116.590</u>	<u>20.798.823</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.796.370</u>	<u>2.925.331</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.796.370</u>	<u>2.925.331</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.775.445</u>	<u>10.532.695</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.775.445</u>	<u>10.532.695</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.853.679	542.850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.093	190.227
	Gæld til tilknyttede virksomheder	53.681	81.193
	Selskabsskat	537.543	566.275
	Anden gæld	<u>417.725</u>	<u>298.491</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.087.721</u>	<u>1.679.036</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.863.166</u>	<u>12.211.731</u>
	Passiver i alt	<u>35.776.126</u>	<u>35.935.885</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Årets resultat	317.768	-1.262.929
11 Reguleringer	142.039	2.238.128
12 Ændring i driftskapital	-213.928	-713.751
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	245.879	261.448
Renteindbetalinger og lignende	689.114	670.315
Renteudbetalinger og lignende	-231.272	-231.561
Pengestrøm fra ordinær drift	703.721	700.202
Betalt selskabsskat	-257.575	-260.825
Pengestrømme fra driftsaktivitet	446.146	439.377
Afdrag på langfristet gæld	-446.421	-441.868
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-446.421	-441.868
Ændring i likvider	-275	-2.491
Likvider 1. oktober 2014	515	3.006
Likvider 30. september 2015	240	515
Likvider		
Likvide beholdninger	240	515
Likvider 30. september 2015	240	515

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	419.522	416.439
Andre omkostninger til social sikring	9.975	10.440
Personalemkostninger i øvrigt	550	550
	<u>430.047</u>	<u>427.429</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, tilknyttede virksomheder	683.444	670.315
	<u>683.444</u>	<u>670.315</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	4.488	1.193
Andre rentekomkostninger	226.784	230.368
	<u>231.272</u>	<u>231.561</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	228.843	308.700
Årets regulering af udskudt skat	-128.961	-631.818
	<u>99.882</u>	<u>-323.118</u>

Noter

	30/9 2015	30/9 2014
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2014	13.703.330	13.703.330
Kostpris 30. september 2015	13.703.330	13.703.330
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2014	4.796.670	7.796.670
Årets regulering til dagsværdi	-500.000	-3.000.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2015	4.296.670	4.796.670
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	18.000.000	18.500.000

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 markedsniveauet.

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	18.621	18.000	621
7,75	17.419	18.000	-581

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
6. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober 2014	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<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 2014	20.298.822	21.561.752
Årets overførte overskud eller underskud	<u>317.768</u>	<u>-1.262.929</u>
	<u>20.616.590</u>	<u>20.298.823</u>

8. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.853.679</u>	<u>4.633.770</u>	<u>10.629.125</u>	<u>11.075.546</u>
	<u>2.853.679</u>	<u>4.633.770</u>	<u>10.629.125</u>	<u>11.075.546</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 18.000 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

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Smed Ejendomme A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Smed Ejendomme A/S, CVR-nr. 25 49 22 50.

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

11. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	500.000	3.000.000
Andre finansielle indtægter	-689.115	-670.315
Andre finansielle omkostninger	231.272	231.561
Skat af årets resultat	99.882	-323.118
	<u>142.039</u>	<u>2.238.128</u>

12. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-340.516	-631.678
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	126.588	-82.073
	<u>-213.928</u>	<u>-713.751</u>