

Sønderport A/S

CVR-nr. 25 43 20 37

Årsrapport

2011/12

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



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 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Sønderport A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

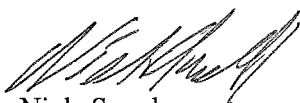
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 -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

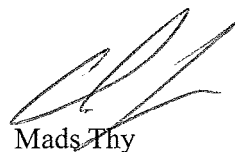
Bestyrelse



Niels Smed



Inge-Lise Alsing Smed



Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Sønderport A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderport 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme. Vi er enige i beskrivelsen.

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	Sønderport A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 81 07 77
	CVR-nr.: 25 43 20 37
	Stiftet: 1. juni 2000
	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 t.kr.	2010/11 t.kr.	2009/10 t.kr.	2008/09 t.kr.	2007/08 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-1.603	2.252	1.286	678	0
Resultat før finansielle poster	-1.619	2.242	945	668	150
Finansielle poster, netto	-1.308	-2.012	-1.974	-1.956	0
Årets resultat	-2.362	173	-523	-965	-1.282
Balance:					
Balancesum	55.512	57.495	57.443	55.920	57.163
Egenkapital	12.617	14.978	14.805	15.329	16.294
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	193	671	1.800	2.604	-6.009
Investeringsaktivitet	20	0	-26	-28	-325
Finansieringsaktivitet	-248	-626	-1.777	-1.689	10.298
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	22,7	26,1	25,8	27,4	28,5
Forrentning af egenkapitalen	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0

*) 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 i udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme i Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af mulig markedsleje for lejemålene fratrukket omkostninger. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og målingen af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet fremkommer fordi enkelte større lejemål ikke har været udlejet. Der pågår en låneomlægning for at sikre en positiv likviditet. En del af det fremtidige likviditetsbehov dækkes af øvrige koncernselskaber.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderport 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger. Værdireguleringer i forbindelse med indregning af ejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme” som også indgår i bruttotabet.

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 salg, reklame, 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og u-realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsjendomme

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, 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

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Bruttotab	-1.602.946	2.252.146
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.600	-10.000
Resultat før finansielle poster	-1.618.546	2.242.146
Andre finansielle indtægter	23.305	923
2 Andre finansielle omkostninger	-1.331.777	-2.012.436
Resultat før skat	-2.927.018	230.633
3 Skat af årets resultat	565.434	-57.662
Årets resultat	-2.361.584	172.971
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	172.971
Disponeret fra overført resultat	-2.361.584	0
Disponeret i alt	-2.361.584	172.971

Balance 30. september

Aktiver	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	35.600
5 Investeringsejendomme	55.000.000	56.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>56.935.600</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>56.935.600</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.351	0
Tilgodehavende selskabsskat	140.852	187.464
Andre tilgodehavender	315.873	285.576
Periodeafgrænsningsposter	34.904	33.488
Tilgodehavender i alt	<u>494.980</u>	<u>506.528</u>
Likvide beholdninger	<u>17.278</u>	<u>52.528</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>512.258</u>	<u>559.056</u>
Aktiver i alt	<u>55.512.258</u>	<u>57.494.656</u>

Balance 30. september

Passiver	2012	2011
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
6 Aktiekapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	12.116.765	14.478.348
Egenkapital i alt	<u>12.616.765</u>	<u>14.978.348</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.800.975	3.252.157
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.800.975</u>	<u>3.252.157</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.711.473	24.127.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.711.473</u>	<u>24.127.905</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.114.622	946.000
Gæld til pengeinstitutter	17	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.899	102.298
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.594.424	11.545.374
Anden gæld	2.544.083	2.542.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.383.045</u>	<u>15.136.246</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>40.094.518</u>	<u>39.264.151</u>
Passiver i alt	<u>55.512.258</u>	<u>57.494.656</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	2011/12	2010/11
Resultat før finansielle poster	-1.618.546	2.242.146
Afskrivninger	15.600	210.000
Ændring i tilgodehavender	-35.064	94.953
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.078.178	1.716.407
Værdiregulering af ejendomme	1.900.000	-1.580.807
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.340.168	2.682.699
Renteindbetalinger og lignende	23.305	923
Renteudbetalinger og lignende	-1.331.777	-2.012.436
Betalt selskabsskat	160.864	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	192.560	671.186
Salg af materielle anlægsaktiver	20.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	20.000	0
Optagelse af langfristet gæld	0	18.480.404
Afdrag på langfristet gæld	-247.810	-19.106.723
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-247.810	-626.319
Ændring i likvider	-35.250	44.867
Likvider 1. oktober 2011	52.511	7.644
Likvider 30. september 2012	17.261	52.511
Likvider		
Likvide beholdninger	17.278	52.528
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-17	-17
Likvider 30. september 2012	17.261	52.511

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Enkelte større lejemål har ikke været udlejet i en årrække. Indregning og måling af ejendommene, hvor disse lejemål er beliggende, er opgjort på baggrund af mulig markedsleje for lejemålene fratrukket omkostninger. Der er positive forventninger til udlejningen i det kommende år, men der er usikkerhed ved indregning og måling af disse ejendomme. Ledelsen mener, at indregning og målingen af de berørte ejendomme er forsvarlig på baggrund af de opgjorte fremtidige indtægter m.v.

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	579.914	516.341
Andre renteomkostninger	<u>751.863</u>	<u>1.496.095</u>
	<u>1.331.777</u>	<u>2.012.436</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-114.252	-26.600
Årets regulering af udskudt skat	<u>-451.182</u>	<u>84.262</u>
	<u>-565.434</u>	<u>57.662</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2011		304.000
Afgang		<u>-304.000</u>
Kostpris 30. september 2012		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2011		268.400
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-268.400</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2012		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012		<u>0</u>

Noter

	30/9 2012	30/9 2011
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2011	44.036.228	44.036.228
Kostpris 30. september 2012	44.036.228	44.036.228
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2011	12.863.772	13.063.772
Årets regulering til dagsværdi	-1.900.000	-200.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2012	10.963.772	12.863.772
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	55.000.000	56.900.000

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 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 6,25

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	57.300	55.000	2.300
6,5	52.900	55.000	-2.100

Noter

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

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	14.478.349	5.502.858
Korrektion som følge af ændret praksis	0	8.802.519
Årets overførte overskud eller underskud	-2.361.584	172.971
	12.116.765	14.478.348

	<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	2.114.622	11.670.345	24.826.096	25.073.906
	2.114.622	11.670.345	24.826.096	25.073.906

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 55.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har kautioneret overfor moderselskab og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter.

Noter

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