

Sønderport A/S

CVR-nr. 25 43 20 37

Årsrapport

2012/13

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



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 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 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 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.

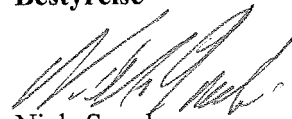
Silkeborg, den 10. december 2013

Direktion

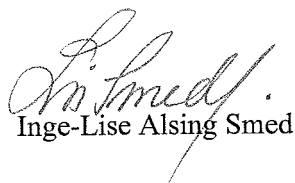


Niels Smed

Bestyrelse



Niels Smed



Inge-Lise Alsing Smed



Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Sønderport A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderport 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.

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 10. december 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
Modervirksomhed	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.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	797	-1.603	2.252	1.286	678
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-415	-1.619	2.242	945	668
Finansielle poster, netto	-909	-1.308	-2.012	-1.974	-1.956
Årets resultat	-361	-2.362	173	-523	-965
Balance:					
Balancesum	53.658	55.512	57.495	57.443	55.920
Egenkapital	12.256	12.617	14.978	14.805	15.329
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	2.110	193	671	1.800	2.604
Investeringsaktivitet	0	20	0	-26	-28
Finansieringsaktivitet	-2.123	-248	-626	-1.777	-1.689
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	22,8	22,7	26,1	25,8	27,4
Forrentning af egenkapitalen	0,0	0,0	1,2	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. 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 renteomkostninger, realiserede og urealiserede 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 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

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 salgskostninger 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.

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.

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sønderport 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

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>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	796.851	1.054.160
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.211.624	-2.657.106
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-15.600
Driftsresultat	-414.773	-1.618.546
Andre finansielle indtægter	185.575	23.305
2 Andre finansielle omkostninger	-1.094.826	-1.331.777
Resultat før skat	-1.324.024	-2.927.018
3 Skat af årets resultat	963.318	565.434
Årets resultat	-360.706	-2.361.584
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-360.706	-2.361.584
Disponeret i alt	-360.706	-2.361.584

Balance 30. september

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	53.000.000	55.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.674	3.351
Tilgodehavende selskabsskat	222.052	140.852
Andre tilgodehavender	390.930	315.873
Periodeafgrænsningsposter	<u>32.472</u>	<u>34.904</u>
Tilgodehavender i alt	<u>654.128</u>	<u>494.980</u>
Likvide beholdninger	<u>3.912</u>	<u>17.278</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>658.040</u>	<u>512.258</u>
Aktiver i alt	<u>53.658.040</u>	<u>55.512.258</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Aktiekapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	11.756.059	12.116.765
	Egenkapital i alt	<u>12.256.059</u>	<u>12.616.765</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.945.457	2.800.975
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.945.457</u>	<u>2.800.975</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.695.762	22.711.473
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.695.762</u>	<u>22.711.473</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.006.878	2.114.622
	Gæld til pengeinstitutter	17	17
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.616	129.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.122.618	12.594.424
	Anden gæld	2.525.633	2.544.083
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.760.762</u>	<u>17.383.045</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.456.524</u>	<u>40.094.518</u>
	Passiver i alt	<u>53.658.040</u>	<u>55.512.258</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			
10 Nærtstående parter			

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	2012/13	2011/12
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-414.773	-1.618.546
Afskrivninger	2.000.000	1.915.600
Ændring i tilgodehavender	-77.948	-35.064
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.485.461	1.078.178
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.992.740	1.340.168
Renteindbetalinger og lignende	185.575	23.305
Renteudbetalinger og lignende	-1.094.826	-1.331.777
Betalt selskabsskat	26.600	160.864
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.110.089	192.560
Salg af materielle anlægsaktiver	0	20.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	20.000
Afdrag på langfristet gæld	-2.123.455	-247.810
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.123.455	-247.810
Ændring i likvider	-13.366	-35.250
Likvider 1. oktober 2012	17.261	52.511
Likvider 30. september 2013	3.895	17.261
Likvider		
Likvide beholdninger	3.912	17.278
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-17	-17
Likvider 30. september 2013	3.895	17.261

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>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	515.794	579.914
Andre renteomkostninger	579.032	751.863
	<u>1.094.826</u>	<u>1.331.777</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-107.800	-114.252
Årets regulering af udskudt skat	-519.401	-451.182
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	-336.117	0
	<u>-963.318</u>	<u>-565.434</u>

Noter

	30/9 2013	30/9 2012
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2012	44.036.228	44.036.228
Kostpris 30. september 2013	44.036.228	44.036.228
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2012	10.963.772	12.863.772
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	-1.900.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2013	8.963.772	10.963.772
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	53.000.000	55.000.000

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	55.200	53.000	2.200
6,5	51.000	53.000	-2.000

Noter

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

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2012	12.116.765	14.478.349
Årets overførte overskud eller underskud	-360.706	-2.361.584
	<u>11.756.059</u>	<u>12.116.765</u>

7. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.006.878	17.769.316	22.702.640	24.826.096
	<u>1.006.878</u>	<u>17.769.316</u>	<u>22.702.640</u>	<u>24.826.096</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 53.000 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

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Smed Ejendomme A/S som administrationselskab 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