

Sønderport A/S

CVR-nr. 25 43 20 37

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 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 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

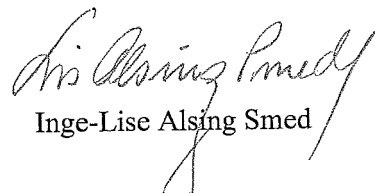


Niels Smed

Bestyrelse



Niels Smed



Inge-Lise Alsing Smed



Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Sønderport A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderport 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.

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 4. februar 2015

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

	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.	2011/12 t.kr.	2010/11 t.kr.	2009/10 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	579	797	-1.603	2.252	1.286
Resultat af ordinær primær drift	-14.002	-415	-1.619	2.242	945
Finansielle poster, netto	-1.115	-909	-1.308	-2.012	-1.974
Årets resultat	-11.763	-361	-2.362	173	-523
Balance:					
Balancesum	40.401	53.658	55.512	57.495	57.443
Egenkapital	494	12.256	12.617	14.978	14.805
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-995	2.110	193	671	1.800
Investeringsaktivitet	0	0	20	0	-26
Finansieringsaktivitet	993	-2.123	-248	-626	-1.777
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	1,2	22,8	22,7	26,1	25,8
Egenkapitalforrentning				1,2	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 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, andre driftsindtægter 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Sønderport A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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 %.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	579.056	796.851
Værdiregulering af investeringsejendomme	-14.500.000	-2.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-81.534	788.376
Driftsresultat	-14.002.478	-414.773
Andre finansielle indtægter	0	185.575
2 Andre finansielle omkostninger	-1.114.703	-1.094.826
Resultat før skat	-15.117.181	-1.324.024
3 Skat af årets resultat	3.354.635	963.318
Årets resultat	-11.762.546	-360.706
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-11.762.546	-360.706
Disponeret i alt	-11.762.546	-360.706

Balance 30. september

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>38.500.000</u>	<u>53.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.500.000</u>	<u>53.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.500.000</u>	<u>53.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.193	8.674
	Udskudte skatteaktiver	1.236.330	0
	Tilgodehavende selskabsskat	280.648	222.052
	Andre tilgodehavender	347.090	390.930
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.995</u>	<u>32.472</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.898.256</u>	<u>654.128</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.251</u>	<u>3.912</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.900.507</u>	<u>658.040</u>
	Aktiver i alt	<u>40.400.507</u>	<u>53.658.040</u>

Balance 30. september

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	-6.487	11.756.059
Egenkapital i alt	<u>493.513</u>	<u>12.256.059</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.945.457
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.945.457</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.051.302	21.695.762
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.750.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.801.302</u>	<u>21.695.762</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	894.754	1.006.878
Gæld til pengeinstitutter	17	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.532	105.616
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.308.973	14.122.618
Anden gæld	763.416	2.525.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.105.692</u>	<u>17.760.762</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.906.994</u>	<u>39.456.524</u>
 Passiver i alt	 <u>40.400.507</u>	 <u>53.658.040</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Årets resultat	-11.762.546	-360.706
11 Reguleringer	12.260.068	1.945.933
12 Ændring i driftskapital	-492.148	1.407.513
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.374	2.992.740
Renteindbetalinger og lignende	0	185.575
Renteudbetalinger og lignende	-1.114.703	-1.094.826
Pengestrøm fra ordinær drift	-1.109.329	2.083.489
Betalt selskabsskat	114.252	26.600
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-995.077	2.110.089
Optagelse af langfristet gæld	1.771.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-777.584	-2.123.455
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	993.416	-2.123.455
Ændring i likvider	-1.661	-13.366
Likvider 1. oktober 2013	3.895	17.261
Likvider 30. september 2014	2.234	3.895
Likvider		
Likvide beholdninger	2.251	3.912
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-17	-17
Likvider 30. september 2014	2.234	3.895

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>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	568.250	515.794
Andre renteomkostninger	546.453	579.032
	<u>1.114.703</u>	<u>1.094.826</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-172.848	-107.800
Årets regulering af udskudt skat	-3.181.787	-519.401
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	0	-336.117
	<u>-3.354.635</u>	<u>-963.318</u>

Noter

	30/9 2014	30/9 2013
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2013	44.036.228	44.036.228
Kostpris 30. september 2014	44.036.228	44.036.228
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2013	8.963.772	10.963.772
Årets regulering til dagsværdi	-14.500.000	-2.000.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2014	-5.536.228	8.963.772
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	38.500.000	53.000.000

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

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 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	40.670	38.500	2.170
6,5	37.541	38.500	-959

Noter

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
5. 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.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2013	11.756.059	12.116.765
Årets overførte overskud eller underskud	-11.762.546	-360.706
	<u>-6.487</u>	<u>11.756.059</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>
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	894.754	17.323.686	21.946.056	22.702.640
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.750.000	1.750.000	0
	<u>894.754</u>	<u>19.073.686</u>	<u>23.696.056</u>	<u>22.702.640</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.150 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 38.500 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 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 kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

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

11. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	14.500.000	2.000.000
Andre finansielle indtægter	0	-185.575
Andre finansielle omkostninger	1.114.703	1.094.826
Skat af årets resultat	-3.354.635	-963.318
	<u>12.260.068</u>	<u>1.945.933</u>

12. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	50.798	-77.948
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-542.946	1.485.461
	<u>-492.148</u>	<u>1.407.513</u>