Stagehøjvej 6 A/S

CVR-nr. 18 90 74 45

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/2 2015.

Niels Smed
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ballevej 2B
DK-8600 Silkeborg
Tlf. 86 82 44 00
Fax 86 81 44 01
silkeborg@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	Side
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Stagehøjvej 6 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. februar 2015

Direktion

Niels Smed

Bestyrelse

Niels Smed

Inge-Lise Alsing Smed

Mads Thy

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Stagehøjvej 6 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stagehøjvej 6 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 4. februar 2015

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Renè Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stagehøjvej 6 A/S Stagehøjvej 4, Postboks 1 8600 Silkeborg	
	Telefon:	86 81 07 77
	CVR-nr.:	18 90 74 45
	Stiftet:	13. november 1995
	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	167	345	-3.032	1.521	3.444
Resultat af ordinær primær drift	-1.927	339	-3.003	1.499	882
Finansielle poster, netto	-250	-250	-298	-396	-415
Årets resultat	-1.694	163	-2.463	827	2.259
Balance:					
Balancesum	10.647	12.485	12.436	15.754	15.114
Egenkapital	2.093	3.787	3.624	6.087	5.260
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-31	-99	43	53	195
Investeringsaktivitet	0	0	50	0	-107
Finansieringsaktivitet	27	-27	-7	-15	-218
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	19,7	30,3	29,1	38,6	34,8
Egenkapitalforrentning		4,4		14,6	54,7

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Nøgletal med negativ værdi er ikke angivet.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af erhvervsejendommen Stagehøjvej 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stagehøjvej 6 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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.

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

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de 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
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af 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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stagehøjvej 6 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 %.

Gældsforpligtelser
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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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		2013/14	2012/13
	Bruttofortjeneste	**167.428**	**344.836**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.340	-21.340
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-73.581	15.269
	Driftsresultat	**-1.927.493**	**338.765**
1	Andre finansielle omkostninger	-249.758	-249.902
	Resultat før skat	**-2.177.251**	**88.863**
2	Skat af årets resultat	483.154	74.126
	Årets resultat	**-1.694.097**	**162.989**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	162.989
	Disponeret fra overført resultat	-1.694.097	0
	Disponeret i alt	**-1.694.097**	**162.989**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.335	26.675
4	Investeringsejendomme	10.000.000	12.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.005.335	12.026.675
	Anlægsaktiver i alt	**10.005.335**	**12.026.675**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.731	5.307
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	532.252	318.069
	Andre tilgodehavender	72.282	100.857
	Periodeafgrænsningsposter	27.484	27.501
	Tilgodehavender i alt	639.749	451.734
	Likvide beholdninger	1.960	6.760
	Omsætningsaktiver i alt	**641.709**	**458.494**
	Aktiver i alt	**10.647.044**	**12.485.169**

Balance 30. september

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	1.593.149	3.287.246
	Egenkapital i alt	**2.093.149**	**3.787.246**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	260.175	724.147
	Hensatte forpligtelser i alt	**260.175**	**724.147**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.091.763	3.081.694
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.091.763	3.081.694
	Kortfristet del af langfristet gæld	165.780	149.209
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.472	37.334
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.789.464	4.540.223
	Selskabsskat	5.118	59.550
	Anden gæld	182.123	105.766
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.201.957	4.892.082
	Gældsforpligtelser i alt	**8.293.720**	**7.973.776**
	Passiver i alt	**10.647.044**	**12.485.169**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2013/14	2012/13
	Årets resultat	-1.694.097	162.989
11	Reguleringer	1.787.944	197.116
12	Ændring i driftskapital	159.722	-202.033
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster	253.569	158.072
	Renteindbetalinger og lignende	-1	0
	Renteudbetalinger og lignende	-249.758	-249.902
	Pengestrøm fra ordinær drift	3.810	-91.830
	Betalt selskabsskat	-35.250	-6.950
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	**-31.440**	**-98.780**
	Optagelse af langfristet gæld	1.004.000	0
	Afdrag på langfristet gæld	-977.360	-26.589
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**26.640**	**-26.589**
	Ændring i likvider	**-4.800**	**-125.369**
	Likvider 1. oktober 2013	6.760	132.129
	Likvider 30. september 2014	**1.960**	**6.760**
	Likvider		
	Likvide beholdninger	1.960	6.760
	Likvider 30. september 2014	**1.960**	**6.760**

Noter

		2013/14	2012/13
1.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	168.808	171.148
	Andre renteomkostninger	80.950	78.754
		249.758	**249.902**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-19.182	24.300
	Årets regulering af udskudt skat	-463.972	282
	Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	0	-98.708
		-483.154	**-74.126**

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2013	106.700
Kostpris 30. september 2014	**106.700**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2013	80.025
Årets afskrivninger	21.340
Af- og nedskrivninger 30. september 2014	**101.365**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	**5.335**

Noter

		30/9 2014	30/9 2013
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2013	13.437.616	13.437.616
	Kostpris 30. september 2014	**13.437.616**	**13.437.616**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2013	-1.437.616	-1.437.616
	Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
	Regulering til dagsværdi 30. september 2014	**-3.437.616**	**-1.437.616**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	**10.000.000**	**12.000.000**

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 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 ejendomsporteføljet.kr.**	**Regnskabsmæssig værdi t.kr.**	**Regulering t.kr.**
6,0	10.500	10.000	500
6,5	9.700	10.000	-300

Noter

		30/9 2014	30/9 2013
5.	**Aktiekapital**		
	Aktiekapital 1. oktober 2013	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.

6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2013	3.287.246	3.124.257
	Årets overførte overskud eller underskud	-1.694.097	162.989
		1.593.149	**3.287.246**

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 30/9 2014**	**Gæld i alt 30/9 2013**
Gæld til realkreditinstitutter	165.780	2.266.211	3.257.543	3.230.903
	165.780	**2.266.211**	**3.257.543**	**3.230.903**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.258 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 10.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for moderselskabets og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Smed Ejendomme A/S som administrationsselskab 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	2.021.340	21.340
Andre finansielle omkostninger	249.758	249.902
Skat af årets resultat	-483.154	-74.126
	1.787.944	**197.116**

12. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-188.015	-195.454
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	347.737	-6.579
	159.722	**-202.033**