



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

HENEF A/S

CVR-nr. 17 14 90 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2014.

Anne Dorph Herbo
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789



Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk



København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk



Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for HENEF 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. april 2014

Direktion

Anne Dorph Herbo

Bestyrelse

Lene Fisker Birk

Anette Engbjerg

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HENEF A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HENEF A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalforhøjelsen i 2014 i Fisker Ejendomsselskab A/S på 5 mio. kr. kan anvendes til driften af ejendommene i HENEF A/S, såfremt dette bliver nødvendigt. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med et betydeligt beløb pr. 31. december 2013. Der henvises til note 10 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets hovedaktionær træder tilbage for et tilgodehavende på tkr. 16.172. Ledelsen har på disse baggrunde aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Vi henviser til note 4 i årsregnskabet samt til ledelsesberetningen for omtale af usikkerhed ved indregning af selskabets ejendomme til dagsværdi.

Endvidere henvises til note 8 i årsregnskabet samt til ledelsesberetningen for omtale af tabet af selskabets egenkapital.

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.

København, den 15. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Moldrup

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HENEF A/S
c/o Herbo-administration A/S
Frederiksberg Alle 18
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 17 14 90 40
Stiftet: 1. juli 1993
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lene Fisker Birk
Anette Engbjerg
Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

HENEF A/S er et ejendomsselskab med aktivitet primært på ejerskab af udlejningsejendomme hovedsageligt med beboelseslejemål og udvikling af disse. Selskabet ejer ultimo året 9 udlejningsejendomme. Det vil fortsat være selskabets formål at eje og udvikle udlejningsejendomme fremover.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi efter en individuel værdifastsættelse på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af investering i de pågældende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 16 mio. kr. mod 17,3 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -0,4 mio. kr. mod -0,9 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb solgt en af sine ejendomme samt sin ejerandel i et ejendomsinteressentskab.

Det er ikke lykkedes selskabet at genvinde sin egenkapital i 2013, og egenkapitalen er ved udgangen af 2013 og ved aflæggelsen af denne årsrapport fortsat negativ. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen ved egen drift.

For at støtte selskabet i den vanskelige periode har selskabets hovedaktionær afgivet tilbagetrædelseserklæring for et tilgodehavende, der overstiger den negative egenkapital. Der henvises herom til note 10.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets resultat i 2014, efter finansieringsudgifter men før værdireguleringer og reguleringer på finansielle aktiver, vil være nogenlunde uændret i forhold til 2013.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse frigiver likviditet fra pantsatte sikringskonti. Der er foreløbigt indgået aftale herom for 2014. Ledelsen har forudsat, at der tillige opnås en tilfredsstillende aftale for 2015 og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HENEF A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 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 skatemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 HENEF A/S forholdsmæssigt 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	16.052.384	17.319.203
Andre eksterne omkostninger	-6.796.609	-6.719.531
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	8.412.763
Bruttoresultat	9.255.775	19.012.435
1 Personaleomkostninger	-125.000	-374.500
Andre driftsomkostninger	-586.227	-2.427.540
Driftsresultat	8.544.548	16.210.395
Andre finansielle indtægter	1.569.031	277.255
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-6.470.302
2 Øvrige finansielle omkostninger	-10.657.799	-12.535.989
Resultat før skat	-544.220	-2.518.641
3 Skat af årets resultat	156.775	1.640.859
Årets resultat	-387.445	-877.782
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-387.445	-877.782
Disponeret i alt	-387.445	-877.782

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>293.111.629</u>	<u>321.500.001</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>293.111.629</u>	<u>321.500.001</u>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>293.111.629</u>	<u>322.000.001</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.313	10.080.967
	Andre tilgodehavender	384.727	16.489
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>37.408</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>434.040</u>	<u>10.134.864</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.519.723</u>	<u>2.009.110</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.953.763</u>	<u>12.143.974</u>
	Aktiver i alt	<u>301.065.392</u>	<u>334.143.975</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.300.000	10.000.000
8	Overført resultat	-2.457.920	-23.729.549
	Egenkapital i alt	-1.157.920	-13.729.549
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	245.594.054	268.351.125
	Deposita og forudbetalt leje	6.755.361	7.417.614
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	252.349.415	275.768.739
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.748.567	1.104.077
	Gæld til pengeinstitutter	5.380.716	16.805.049
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	739.939	831.875
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.171.808	15.621.187
	Anden gæld	25.832.867	37.742.597
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.873.897	72.104.785
	Gældsforpligtelser i alt	302.223.312	347.873.524
	Passiver i alt	301.065.392	334.143.975
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			
13 Nærtstående parter			

Noter

	2013	2012
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	125.000	374.500
	125.000	374.500
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	559.621	579.100
Andre finansielle poster	10.098.178	11.956.889
	10.657.799	12.535.989
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (andel af sambeskatning)	-156.775	-1.640.859
	-156.775	-1.640.859

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	289.676.596	286.134.696
Tilgang i årets løb	111.628	3.541.900
Afgang i årets løb	-21.896.041	0
Kostpris 31. december 2013	267.892.183	289.676.596
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	31.823.405	0
Årets regulering til dagsværdi	0	31.823.405
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-6.603.959	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	25.219.446	31.823.405
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	293.111.629	321.500.001

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

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

Højeste afkastprocent	4,04
Laveste afkastprocent	2,67

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.

Der gøres opmærksom på, at ved værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er der en vis usikkerhed for, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast ved investering i den pågældende ejendom.

En forøgelse i afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 68.840 tkr. Egenkapital vil dermed blive forringet fra de nuværende -1.158 tkr. til -69.998 tkr.

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	23.846.358	23.758.858
Tilgang i årets løb	0	87.500
Afgang i årets løb	-23.846.358	0
Kostpris 31. december 2013	0	23.846.358
Opskrivninger 1. januar 2013	-23.346.358	-17.226.056
Årets tilbageførsler på afgang	17.226.056	0
Nedskrivning til dagsværdi	6.120.302	-6.120.302
Opskrivninger 31. december 2013	0	-23.346.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	500.000

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
I/S Adelaide	København	50 %

Kapitalandelen er i regnskabsåret solgt for det i regnskabsårets begyndelse indregnede beløb på kr. 500.000.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2013	10.000.000	10.000.000
Kontant kapitaludvidelse	1.300.000	0
Kontant kapitalnedsættelse	-10.000.000	0
	1.300.000	10.000.000

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

2013: Kontakt kapitaludvidelse på kr. 1.300.000

2013: Kontant kapitalnedsættelse på kr. 10.000.000

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
7. Egne kapitalandele		
Egne kapitalandele 1. januar 2013	464.000	464.000
Nedskrivning egne kapitalandele	-464.000	-464.000
	0	0

Kapitalandelene er annulleret ved kapitalnedsættelsen. Nom. 464.000 svarer til 464 stk.

8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-23.729.549	-22.851.767
Årets regulering termin/renteswap	11.659.074	0
Årets overførte overskud eller underskud	-387.445	-877.782
Kapitalnedsættelse	10.000.000	0
	-2.457.920	-23.729.549

9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til realkreditinstitutter	1.748.567	226.092.327	247.342.621	269.455.202
Deposita og forudbetalt leje	0	0	6.755.361	7.417.614
	1.748.567	226.092.327	254.097.982	276.872.816

10. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Kortfristet gæld til tilknyttet virksomhed	16.171.808	15.621.187
	16.171.808	15.621.187

Selskabets hovedaktionær har afgivet en tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank- og realkreditinstitutter, 252.723 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 293.112 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpanterbreve på i alt 41.500 t.kr. til sikkerhed for selskabets og Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS' mellemværender med selskabets bankforbindelser. Dertil er der til sikkerhed for selskabets gæld til Jyske Bank A/S givet sikkerhed i form af et ejerpanterbrev på i alt 3 mio. kr. og til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S givet pant i ejerpanterbreve på 1 mio. kr. og 3 mio. kr.

Under likvide beholdninger er indregnet et bankindeståender på DKK 457.068, DKK 6.254.075 og DKK 9.110 som indestår på deponeringskonti i Nykredit Bank A/S. Beløbene er deponeret i forbindelse med et salg af en ejendomme.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået finansiel aftale om renteswap, som pr. 31. december 2013 udgør t.kr - 24.997. Værdien heraf er indregnet under anden gæld.

I forbindelse med salget af ejendommen Guldbergsgade er der rejst et krav med selskabet på tkr. 243. Udfaldet heraf er forbundet med usikkerhed.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fisker Ejendomsselskab A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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

Noter

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fisker Ejendomsselskab A/S
Frederiksberg Alle 18
1820 Frederiksberg

Hovedaktionær

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Fisker Ejendomsselskab A/S, Frederiksberg Alle 18, Frederiksberg
Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS, Frederiksberg Alle 18, Frederiksberg