

HENEF A/S

CVR-nr. 17 14 90 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2015.

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 28. april 2015

Direktion

Anne Dorph Herbo

Bestyrelse

Lene Fisker Birk

Anette Engbjerg

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Steffen Dyrhauge

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 28. april 2015

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
Steffen Dyrhauge

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 15,9 mio. kr. mod 16 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6,7 mio. kr. mod -0,4 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets hovedaktionærer har afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender, der overstiger den negative egenkapital. Der henvises til note 10 herom.

Egenkapitalen er ved udgangen af 2014 og ved aflæggelsen af denne årsrapport fortsat negativ. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen ved egen drift.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets resultat i 2015, efter finansieringsudgifter men før værdireguleringer og reguleringer på finansielle aktiver, vil være nogenlunde uændret i forhold til 2014.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse frigiver likviditet fra pantsatte sikringskonti. Der er foreløbigt indgået aftale herom for 2015. Ledelsen har forudsat, at der tillige opnås en tilfredsstillende aftale for 2016 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 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).

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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

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 henrette 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
Nettoomsætning	15.860.502	16.052.384
Værdiregulering investeringsejendomme	6.797.342	0
Andre eksterne omkostninger	-6.204.907	-6.796.609
Bruttoresultat	16.452.937	9.255.775
1 Personaleomkostninger	0	-125.000
Andre driftsomkostninger	0	-586.227
Driftsresultat	16.452.937	8.544.548
Andre finansielle indtægter	16.216	1.569.031
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.941.696	-10.657.799
Resultat før skat	6.527.457	-544.220
3 Skat af årets resultat	199.945	156.775
Årets resultat	6.727.402	-387.445
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.727.402	0
Disponeret fra overført resultat	0	-387.445
Disponeret i alt	6.727.402	-387.445

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>299.800.000</u>	<u>293.111.629</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>299.800.000</u>	<u>293.111.629</u>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>299.800.000</u>	<u>293.111.629</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	49.313
	Andre tilgodehavender	<u>298.221</u>	<u>384.727</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>298.221</u>	<u>434.040</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.167.219</u>	<u>7.519.723</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.465.440</u>	<u>7.953.763</u>
	Aktiver i alt	<u>303.265.440</u>	<u>301.065.392</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.300.000	1.300.000
8	Overført resultat	-11.920.850	-2.457.920
	Egenkapital i alt	-10.620.850	-1.157.920
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	242.811.082	245.594.054
	Deposita og forudbetalt leje	7.049.450	6.755.361
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	249.860.532	252.349.415
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.517.151	1.748.567
	Gæld til pengeinstitutter	67.700	5.380.716
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	503.904	739.939
10	Gæld til associerede virksomheder	20.066.054	16.171.808
	Anden gæld	41.870.949	25.832.867
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	64.025.758	49.873.897
	Gældsforpligtelser i alt	313.886.290	302.223.312
	Passiver i alt	303.265.440	301.065.392
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			
13 Nærtstående parter			

Noter

	2014	2013
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	125.000
	0	125.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	613.525	559.621
Andre finansielle poster	9.328.171	10.098.178
	9.941.696	10.657.799
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (andel af sambeskatning)	-199.945	-156.775
	-199.945	-156.775

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	267.892.183	289.676.596
Tilgang i årets løb	1.687.500	111.628
Afgang i årets løb	0	-21.896.041
Kostpris 31. december 2014	269.579.683	267.892.183
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	25.219.446	31.823.405
Årets regulering til dagsværdi	5.000.871	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-6.603.959
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	30.220.317	25.219.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	299.800.000	293.111.629

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene korrigeret for tomgangsleje for en passende periode. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat med udgangspunkt i eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet foretaget i 2012. Hertil er bestyrelsens kendskab til markedet samt tidligere tilbud på ejendomme anvendt som grundlag.

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

Højeste afkastprocent	4,00
Laveste afkastprocent	2,50

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 63.400 tkr. Egenkapital vil dermed blive forringet fra de nuværende -10.821 tkr. til -74.221 tkr.

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2014	0	23.846.358
Afgang i årets løb	0	-23.846.358
Kostpris 31. december 2014	0	0
Opskrivninger 1. januar 2014	0	-23.346.358
Årets tilbageførsler på afgang	0	17.226.056
Nedskrivning til dagsværdi	0	6.120.302
Opskrivninger 31. december 2014	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	0	0

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
I/S Adelaide	København	0 %

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	1.300.000	10.000.000
Kontant kapitaludvidelse	0	1.300.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	-10.000.000
	1.300.000	1.300.000

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

7. Egne kapitalandele

Egne kapitalandele 1. januar 2014	0	464.000
Nedskrivning egne kapitalandele	0	-464.000
	0	0

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

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-2.457.920	-23.729.549
Årets regulering termin/renteswap	-16.190.332	11.659.074
Årets overførte overskud eller underskud	6.727.402	-387.445
Kapitalnedsættelse	0	10.000.000
	-11.920.850	-2.457.920

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	1.517.151	227.109.134	244.328.233	247.342.621
Deposita og forudbetalt leje	0	0	7.049.450	6.755.361
	1.517.151	227.109.134	251.377.683	254.097.982

10. Gæld til associerede virksomheder

Kortfristet gæld til associeret virksomhed	20.066.054	16.171.808
	20.066.054	16.171.808

Associeret virksomhed har afgivet en tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank- og realkreditinstitutter, 244.328 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 299.800 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve 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 Nykredit Bank A/S givet sikkerhed i form af ejerpantebreve på i alt 4 mio. kr.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Under likvide beholdninger er indregnet et bankindestående på DKK 250.370, DKK 1.245.840 og DKK 1.259.113 som indestår på deponeringskonti i Nykredit Bank A/S. Beløbene er deponeret i forbindelse med salg af en ejendom.

12. Eventualposter

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter 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 kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

13. Nærtstående parter

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