

CAT Ejendomsselskab A/S

Universitetsparken 7, 4000 Roskilde

CVR-nr. 14 35 30 03



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. maj 2017

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CAT Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. april 2017

Direktion:



Bente Rugaard Thorsen

Bestyrelse:




Evan Lynnerup Olesen
formand

Kim Ove Olsen




Mogens Raun Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CAT Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CAT Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	CAT Ejendomsselskab A/S
Adresse, postnr., by	Universitetsparken 7, 4000 Roskilde
CVR-nr.	14 35 30 03
Hjemstedskommune	Roskilde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Evan Lynnerup Olesen, formand Kim Ove Olsen Mogens Raun Andersen
Direktion	Bente Rugaard Thorsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer via en managementaftale med CAPNOVA A/S ejendommen Universitetsparken 7 i Trekroner ved Roskilde Universitet. I ejendommen drives forskerparkvirksomhed.

Foruden at danne ramme om CAPNOVA's lokation i Roskilde huser ejendommen ca. 20 fortrinsvis små og mindre virksomheder. Ejendommen har en meget central og attraktiv beliggenhed ved indgangen til RUC og med meget tæt afstand til hovedtrafikåre til og fra hovedstaden med biler og tog. På grunden er der en byggeret på sammenlagt 3.500 m², hvoraf godt halvdelen pt. er udnyttet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Der indhentes med mellemrum en vurdering v/ekstern ejendomsmægler. Seneste vurdering er fra november 2015. Mæglers vurdering er lagt til grund for værdiansættelsen i årsrapporten for 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 97.497 kr. mod et underskud på 1.813.149 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 6.164.822 kr.

Udlejningsgraden af ejendommen har i 2016 været gennemsnitlig ca. 90 %, hvilket ledelsen i det aktuelle marked anser for tilfredsstillende.

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til næste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	498.347	1.123.470
3	Personaleomkostninger	0	0
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-38.353	-20.817
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	459.994	1.102.653
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.250.000
	Resultat før finansielle poster	459.994	-1.147.347
5	Finansielle indtægter	0	25.140
6	Finansielle omkostninger	-335.963	-343.144
	Resultat før skat	124.031	-1.465.351
7	Skat af årets resultat	-26.534	-347.798
	Årets resultat	97.497	-1.813.149
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	97.497	-1.813.149
		97.497	-1.813.149

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	22.250.000	22.250.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.778	42.131
		<u>22.253.778</u>	<u>22.292.131</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.253.778</u>	<u>22.292.131</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	199.041	158.372
	Udsudte skatteaktiver	46.765	41.999
	Andre tilgodehavender	0	133.534
		<u>245.806</u>	<u>333.905</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.257.352
		<u>0</u>	<u>1.257.352</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.579.003</u>	<u>1.368.240</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.824.809</u>	<u>2.959.497</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.078.587</u>	<u>25.251.628</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	9.300.000	9.300.000
	Overført resultat	-3.135.178	-3.232.675
	Egenkapital i alt	<u>6.164.822</u>	<u>6.067.325</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.983.294	17.983.294
		<u>17.983.294</u>	<u>17.983.294</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	505.372	578.271
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.458	112.109
	Skyldig selskabsskat	33.484	183.322
	Anden gæld	221.233	230.629
	Periodeafgrænsningsposter	98.924	96.678
		<u>930.471</u>	<u>1.201.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.913.765</u>	<u>19.184.303</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.078.587</u>	<u>25.251.628</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Usikkerhed om indregning og måling
11 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	9.300.000	-1.419.526	7.880.474
Årets resultat	0	-1.813.149	-1.813.149
Egenkapital 1. januar 2016	9.300.000	-3.232.675	6.067.325
Årets resultat	0	97.497	97.497
Egenkapital 31. december 2016	<u>9.300.000</u>	<u>-3.135.178</u>	<u>6.164.822</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Årets resultat	97.497	-1.813.149
12	Reguleringer	400.851	2.890.572
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	498.348	1.077.423
13	Ændring i driftskapital	-32.601	57.381
	Pengestrømme fra primær drift	465.747	1.134.804
	Renteindbetalinger m.v.	0	25.140
	Renteudbetalinger m.v.	-335.964	-322.869
	Betalt selskabsskat	-176.372	-68.185
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-46.589	768.890
	Salg af finansielle anlægsaktiver	1.257.352	0
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	1.257.352	0
	Årets pengestrøm	1.210.763	768.890
	Likvider 1. januar	1.368.240	599.350
	Likvider 31. december	2.579.003	1.368.240

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAT Ejendomsselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter m.v. omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendommen samt viderefakturerede omkostninger. Indtægterne opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger (investeringsejendommen), andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter lejeres indbetalte deposita.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi. Med jævne mellemrum indhentes der vurdering fra ekstern ejendomsmægler, som danner grundlag for værdiansættelsen. Seneste foretagne vurdering af ejendomsmægler er fra november 2015. I år, hvor der ikke indhentes en mæglervurdering, er forudsætningerne i mæglervurderingen revurderet og input i dagsværdiberegningen opdateret.

Fremtidige estimater om lejeindtægter og ejendommens omkostningsniveau samt markedskrav til forrentningsprocent er naturligt behæftet med usikkerhed. Ledelsen vurderer, at indtjeningen vedrørende ejendommen i den kommende periode vil understøtte de lagte forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien for ejendommen, som pr. 31. december 2016 udgør tkr. 22.250.

3 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2016	2015
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	38.353	20.817
	<u>38.353</u>	<u>20.817</u>
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	25.140
	<u>0</u>	<u>25.140</u>
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	335.963	343.144
	<u>335.963</u>	<u>343.144</u>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.484	181.138
Årets regulering af udskudt skat	-4.766	166.660
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.184	0
	<u>26.534</u>	<u>347.798</u>

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv vedrørende selskabets investeringsejendom, 589 t.kr., som følge af usikkerhed om udnyttelse heraf.

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	25.095.770	1.538.635	26.634.405
Kostpris 31. december 2016	25.095.770	1.538.635	26.634.405
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.845.770	1.496.504	4.342.274
Årets afskrivninger	0	38.353	38.353
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	2.845.770	1.534.857	4.380.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>22.250.000</u>	<u>3.778</u>	<u>22.253.778</u>

kr.	2016	2015
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 9.300 stk. a nom. 1.000,00 kr.	9.300.000	9.300.000
	<u>9.300.000</u>	<u>9.300.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 9.300.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.983.294	0	17.983.294	12.251.375
	17.983.294	0	17.983.294	12.251.375

Lån fra DLR kredit, 15.253 t.kr., er afdragsfrit i 3 år frem til 2020.

Der indgår endvidere lån fra Roskilde Kommune med 2.731 t.kr. Dette lån er rente- og afdragsfrit frem til den 9. april 2027.

11 Sikkerhedsstillelser

Af de samlede aktiver er nedenstående aktiver stillet til sikkerhed for følgende forpligtelser:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden, der i alt udgør 17.983 t.kr., er tinglyst med sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi på 22.250 t.kr.

Herudover har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

kr.	2016	2015
12 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	38.353	20.817
Finansielle indtægter	0	-25.140
Finansielle omkostninger	335.964	343.144
Skat af årets resultat	26.534	347.798
Øvrige reguleringer	0	2.203.953
	400.851	2.890.572
13 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	88.098	168.085
Ændring i leverandørgæld m.v.	-120.699	-110.704
	-32.601	57.381