

# CAT Ejendomsselskab A/S

Universitetsparken 7, 4000 Roskilde

CVR-nr. 14 35 30 03

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018

Dirigent:



Bente Rugaard Thorsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2018

Direktion:

Bente Rugaard Thorsen

Bestyrelse:

Evan Lynnerup Olesen  
formand

Kim Ove Olsen

Mogens Raun Andersen



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CAT Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2018  
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 23. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Lissen Fagerlin Hammer  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne27747



## 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 Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark



## Ledelsesberetning

### 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 m<sup>2</sup>, 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 efteråret 2017. Mæglers vurdering er lagt til grund for værdiansættelsen i årsrapporten for 2017.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 2.605.489 kr. mod et overskud på 97.497 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 8.770.311 kr.

Udlejningsgraden af ejendommen har i 2017 været gennemsnitlig ca. 95 %, hvilket ledelsen i det aktuelle marked anser for tilfredsstillende.

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til næste år.

### Begivenheder efter balancedagen

Idet selskabets væsentligste ejer, CAT Fonden, har besluttet at præcisere sit fokus til investeringsaktiviteter, så arbejdes der på at afhænde ejendommen.

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	800.549	498.347
3	Personaleomkostninger	0	0
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-2.519	-38.353
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	798.030	459.994
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.250.000	0
	Resultat før finansielle poster	3.048.030	459.994
5	Finansielle omkostninger	-341.849	-335.963
	Resultat før skat	2.706.181	124.031
6	Skat af årets resultat	-100.692	-26.534
	Årets resultat	2.605.489	97.497
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.605.489	97.497



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.500.000	22.250.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.259	3.778
		<u>24.501.259</u>	<u>22.253.778</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.501.259</u>	<u>22.253.778</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	222.190	199.041
	Udskudte skatteaktiver	46.019	46.765
		<u>268.209</u>	<u>245.806</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.015.786</u>	<u>2.579.003</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.283.995</u>	<u>2.824.809</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>27.785.254</u>	<u>25.078.587</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	9.300.000	9.300.000
	Overført resultat	-529.689	-3.135.178
	Egenkapital i alt	<u>8.770.311</u>	<u>6.164.822</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.252.044	15.252.044
	Gæld til Roskilde Kommune	2.731.250	2.731.250
		<u>17.983.294</u>	<u>17.983.294</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	571.877	505.372
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.954	71.458
	Skyldig selskabsskat	99.946	33.484
	Anden gæld	216.657	221.233
	Periodeafgrænsningsposter	107.215	98.924
		<u>1.031.649</u>	<u>930.471</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.014.943</u>	<u>18.913.765</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>27.785.254</u>	<u>25.078.587</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	9.300.000	-3.232.675	6.067.325
Overført via resultatdisponering	0	97.497	97.497
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>9.300.000</b>	<b>-3.135.178</b>	<b>6.164.822</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.605.489	2.605.489
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>9.300.000</b>	<b>-529.689</b>	<b>8.770.311</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Årets resultat	2.605.489	97.497
11	Reguleringer	-1.794.786	400.851
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	810.703	498.348
12	Ændring i driftskapital	12.313	-32.601
	Pengestrømme fra primær drift	823.016	465.747
	Renteudbetalinger m.v.	-352.003	-335.964
	Betalt selskabsskat	-34.230	-176.372
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	436.783	-46.589
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	1.257.352
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	0	1.257.352
	Årets pengestrøm	436.783	1.210.763
	Likvider 1. januar	2.579.003	1.368.240
	Likvider 31. december	3.015.786	2.579.003



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAT Ejendomsselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### 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 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.

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 efteråret 2017. 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 2017 udgør 24.500 t.kr.

#### 3 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

kr.	2017	2016
<b>4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.519	38.353
	<u>2.519</u>	<u>38.353</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	341.849	335.963
	<u>341.849</u>	<u>335.963</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	99.946	33.484
Årets regulering af udskudt skat	746	-4.766
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.184
	<u>100.692</u>	<u>26.534</u>

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv vedrørende selskabets investeringsejendom, 94 t.kr., som følge af usikkerhed om udnyttelse heraf.

**7 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	25.095.770	1.538.635	26.634.405
Kostpris 31. december 2017	25.095.770	1.538.635	26.634.405
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.845.770	1.534.857	4.380.627
Årets afskrivninger	0	2.519	2.519
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-2.250.000	0	-2.250.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	595.770	1.537.376	2.133.146
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>24.500.000</u>	<u>1.259</u>	<u>24.501.259</u>

kr.	2017	2016
<b>8 Selskabskapital</b>		
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

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.252.044	0	15.252.044	10.717.292
Gæld til Roskilde Kommune	2.731.250	0	2.731.250	2.731.250
	<u>17.983.294</u>	<u>0</u>	<u>17.983.294</u>	<u>13.448.542</u>

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

Lån fra Roskilde Kommune, 2.731 t.kr., rente- og afdragsfrit frem til den 9. april 2027.

## 10 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 24.500 t.kr.

Herudover har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

kr.	2017	2016
<b>11 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	2.519	38.353
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-2.250.000	0
Finansielle omkostninger	352.003	335.964
Skat af årets resultat	100.692	26.534
	<u>-1.794.786</u>	<u>400.851</u>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	22.192	88.098
Ændring i leverandørgæld m.v.	-9.879	-120.699
	<u>12.313</u>	<u>-32.601</u>