



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Roskilde Fællesbageri ApS

CVR-nr. 69 45 55 14

Havnevej 17
4000 Roskilde

Årsrapport 2017
(127. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/4 2018.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet: Roskilde Fællesbageri ApS
Havnevej 17
4000 Roskilde
CVR- nr. 69 45 55 14

Hjemstedskommune: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion: Tonny Mogensen

Bestyrelse: Jorun Lystad Bech, formand
Henrik Susaa
Hans-Henrik Truelstrup Hansen
Jens Ole Jørgensen
Lars Wie Andersen

Revision: Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt revisionsanpartsselskab
Søndergade 7.
4130 Viby Sjælland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Roskilde Fællesbageri ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

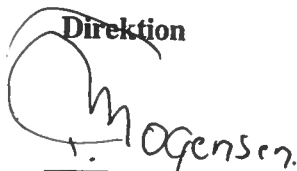
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Roskilde, den 26. februar 2018

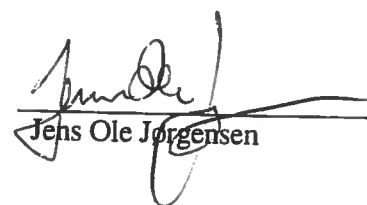
Direktion

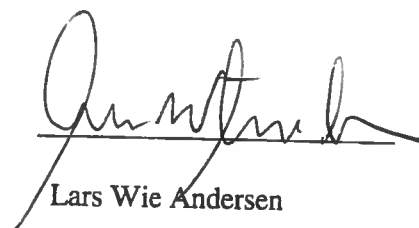

Tonny Mogensen

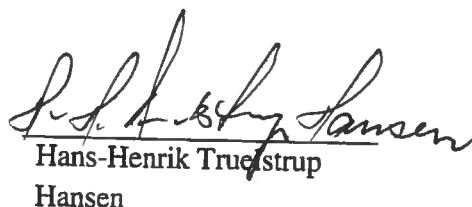
Bestyrelse


Jorun Lystad Bech
Formand


Henrik Susaa


Jens Ole Jørgensen


Lars Wie Andersen


Hans-Henrik Truedstrup
Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Roskilde Fællesbageri ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Roskilde Fællesbageri ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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”. 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:

Den uafhængige revisors påtegning, fortsat

- 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.
- 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 forsætte 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 konklusioner 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 forsætte 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 blandt andet 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.


Den uafhængige revisors påtegning, fortsat

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.

Viby, den 26. februar 2018

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR nr. 35989315


Mønten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor
mne31448

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Den forventede udvikling

Det kommende år vil være præget af en større renovering af lokalet, Støden 9, det tidligere diskotek.

Havnevej (domicil) er afhændet i 2018, hvilket giver en fortjeneste.

Selskabets ledelse forventer et resultat af den ordinære udlejningsaktivitet på samme niveau for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Oplysning om egne kapitalandele

	<u>Nominal værdi</u>	<u>Andel af kapital</u>	<u>Købs- og salgspris</u>
Beholdning primo:	593.420	86,23%	
Erhvervede kapitalandele:	2.910	0,42%	0
Afhændede kapitalandele:	<u>1.170</u>	<u>0,17%</u>	59.974
Beholdning af egne kapitalandele, ultimo:	<u>595.160</u>	<u>86,48%</u>	

Selskabet har erhvervet egne anparter i forbindelse med tilbagekøb af anparter fra en udtrædende anpartshaver i 2016, jf. generalforsamlingsreferat 31. august 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Der er ændret princip i regnskabsmæssige skøn vedrørende opgørelse af udskudt skat, der nu indeholder udskudte skatteaktiver af tilgodehavender og låneomkostninger. Ændringen påvirker årets resultat med t. kr. 524.

Generelt om indregning og måling.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter huslejeindtægter, der er opnået endelig ret til i det omfang, de vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, udbytter af værdipapirer, renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 4% og 5% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Materielle anlægsaktiver i øvrigt

Grunde og bygninger, der ikke er investeringsejendomme(domicilejendom), samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancen.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen.

Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er beregnet med 22 %, som er den for 2017 gældende selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes – enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver – med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Huslejeindtægter	11.528.916	11.322.538
Andre eksterne omkostninger	-6.470.411	-7.207.384
Bruttoresultat	5.058.505	4.115.154
1 Personaleomkostninger	-1.471.837	-1.469.912
2 Afskrivninger	-45.792	-47.476
Resultat af ordinær drift	3.540.876	2.597.766
3 Andre finansielle indtægter	40.571	62.477
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.414.773	3.615.675
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.664.947	-3.636.962
Resultat før skat	9.331.273	2.638.956
5 Skat af årets resultat	-1.357.802	-1.656.063
Årets resultat	7.973.471	982.893
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	32.564	34.410
Overført resultat	7.940.907	948.483
Disponeret i alt	7.973.471	982.893

Balance**31. december**

Aktiver	2017	2016
Note		
6 Investeringsjendomme	167.530.148	157.530.402
7 Grunde og bygninger	2.326.027	2.334.610
8 Driftsmidler og inventar	98.027	74.910
Materielle anlægsaktiver	169.954.202	159.939.922
Anlægsaktiver	169.954.202	159.939.922
9 Andre tilgodehavender	4.799.738	4.626.257
Selskabsskat	48.920	0
Tilgodehavender	4.848.658	4.626.257
Værdipapirer	175.883	300.915
Likvide beholdninger	164.226	946.073
Omsætningsaktiver	5.188.767	5.873.245
Aktiver	175.142.969	165.813.167

Balance

31. december

Passiver	2017	2016
Note		
Anpartskapital	688.200	688.200
Overført resultat	59.685.284	51.684.403
Forslag til udbytte for regnskabsåret	32.564	34.410
10 Egenkapital	60.406.048	52.407.013
11 Udskudt skat	20.126.475	18.991.753
Hensatte forpligtelser	20.126.475	18.991.753
12 Prioritetsgæld	76.366.935	77.624.565
12 Anden gæld	8.030.682	8.854.560
Langfristede gældsforpligtelser	84.397.617	86.479.125
12 Afdrag på langfristet gæld	2.081.509	2.108.634
Kreditinstitutter	3.409.926	0
Selskabsskat	0	103.208
Anden gæld	4.721.394	5.723.434
Kortfristede gældsforpligtelser	10.212.829	7.935.276
Gældsforpligtelser	94.610.446	94.414.401
Passiver	175.142.969	165.813.167
13 Sikkerhedsstillelse		
14 Eventualforpligtelser		

Noter

	2017	2016
1 Personaleudgifter		
Løn og gager	1.272.712	1.274.797
Pensioner	183.788	179.961
Andre omkostninger til social sikring	15.337	15.154
	<u>1.471.837</u>	<u>1.469.912</u>
Antal ansatte i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	8.583	8.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.209	38.893
	<u>45.792</u>	<u>47.476</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter	22.757	42.090
Finansielle indtægter i øvrigt	17.814	20.387
	<u>40.571</u>	<u>62.477</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter	2.367.459	1.894.390
Øvrige finansielle omkostninger	297.488	1.742.572
	<u>2.664.947</u>	<u>3.636.962</u>
5 Selskabsskat		
Årets aktuelle skat	223.080	329.208
Regulering udskudt skat	1.134.722	1.326.855
	<u>1.357.802</u>	<u>1.656.063</u>

Noter

	2017	2016
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	91.617.853	84.824.246
Afgang	-705.193	0
Tilgang	2.290.166	6.793.607
Kostpris 31. december	93.202.826	91.617.853
Reguleringer 1. januar	65.912.549	62.296.874
Årets værdiregulering	8.414.773	3.615.675
Værdiregulering 31. december	74.327.322	65.912.549
Regnskabsmæssig værdi 31. december	167.530.148	157.530.402

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende års drift, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkast model, der har været brugt konsistent gennem årene, indeholder årlige lejeindtægter, driftomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv. Enkelte ejendomme vurderes af valuar.

Vedligeholdelse på ejendomme afholdes af ejer i henhold til kontrakter. Til løbende vedligeholdelse hensættes gennemsnitlig kr. 85 pr. kvm årligt.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold. Afkastprocenten underbygges med markedsrapporter for lokalområdet.

Målingen af selskabets ejendomme har i 2017 resultater i en samlet dagsværdiregulering på kr. 8.414.773. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 4,75% samme som sidste år.

Noter

Oplysninger om forudsætninger ved dagsværdiopgørelsen:

	Større udlejnings- ejendomme i Roskilde	Mindre udlejnings- ejendomme i Roskilde	Ferieboliger
Markedsleje	11.380.021	842.540	260.000
Afkastgrundlag (nettoafkast)	6.997.162	462.484	157.306
Afkastkrav	4,75%	4,5%	4,75%
Areal, kvm	13.230	1.009	381
Mægler vurdering anvendt	Ja	Nej	Nej
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5 % point vil reducerer værdien med:	-12.246.148	-787.571	-315.400

Noter

	2017	2016
7 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.716.820	3.704.121
Tilgang	0	12.699
Overførsel	0	0
Kostpris 31. december	3.716.820	3.716.820
Afskrivninger 1. januar	1.382.210	1.373.627
Overførsel	0	0
Årets afskrivninger	8.583	8.583
Afskrivninger afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.390.793	1.382.210
Regnskabsmæssig værdi		
31. december	2.326.027	2.334.610
8 Driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	2.122.861	2.122.861
Tilgang	60.326	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	2.183.187	2.122.861
Afskrivninger 1. januar	2.047.951	2.009.058
Årets afskrivninger	37.209	38.893
Afskrivninger afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	2.085.160	2.047.951
Regnskabsmæssig værdi		
31. december	98.027	74.910

Noter

	2017	2016
9 Andre tilgodehavender		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.641.637	4.405.858
Andre tilgodehavender	158.101	220.399
	4.799.738	4.626.257

10 Egenkapital

	Registret kapital	Udbetalt udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Anpartskapital	688.200	34.410	51.684.403	52.407.013
Udbetalt udbytte		-34.410		-34.410
Køb/salg egne anparter			59.974	59.974
Årets resultat		32.564	7.940.907	7.973.471
	688.200	32.564	59.685.284	60.406.048

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á DKK 10,- eller multipla heraf.

11 Udskudt skat

Investeringsjendomme	19.805.474	17.984.035
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-5.735	-6.650
Andre tilgodehavender	851.220	1.014.368
Tilgodehavener	-12.868	0
Låneomkostninger	-511.616	0
	20.126.475	18.991.753

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld	Restgæld
Nykredit	77.624.565	78.854.172
AKF Holding A/S	5.312.737	5.840.152
Holbæk kooperative fællesråd	3.541.824	3.893.435
	86.479.126	88.587.759

Af den samlede langfristede gæld er DKK 2.081.509 forfalden til betaling inden 1 år og DKK 9.311.675 forfalden til betaling mellem 1 og 5 år. Gælden med forfald over 5 år udgør DKK 75.085.942.

Noter

13 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for lån til Nykredit, jf. note 12, er der pantsat ejendomme med regnskabsmæssig værdi på DKK 166,5 mio.

Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejer-pantebrev DKK 40 mio. med pant i investeringsejendomme, bogført værdi på DKK 94,7 mio.

14 Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendom, jf. boligreguleringslovens § 18 udgør DKK 0.