



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Roskilde Fællesbageri ApS

CVR-nr. 69 45 55 14

Havnevej 17
4000 Roskilde

Årsrapport 2016
(126. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/3 2017.

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	10
Balance 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

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
- Revision:** Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt revisionsanpartsselskab
Søndergade 7.
4130 Viby Sjælland
Statsaut. revisor Lars Bo

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Roskilde Fællesbageri ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

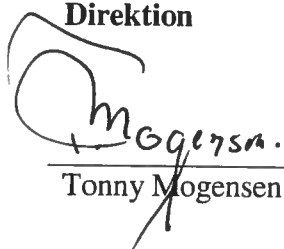
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Roskilde, den 3. februar 2017

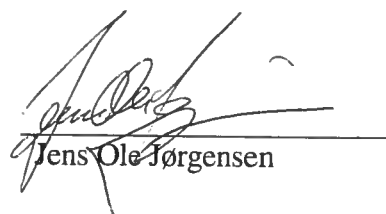
Direktion

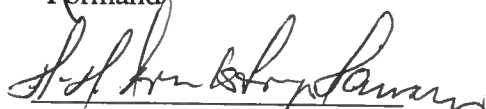

Tonny Mogensen

Bestyrelse


Jorun Lystad Bech
Formand


Henrik Susaa


Jens Ole Jørgensen


Hans-Henrik Truelstrup
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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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:

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 regnskabprincippet 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 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 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 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 3. februar 2017

Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR nr. 35989315



Lars Bo

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i 2016 omdannet fra aktieselskab til anpartsselskab og har herefter erhvervet egne anparter for ca. DKK 30 mio., jf. generalforsamlingsbeslutning 31. august 2016. Købet af egne anparter, som er finansieret ved belåning af selskabets ejendomme, reducerer egenkapitalen med et tilsvarende beløb. Pr. 31. december 2016 udgør egenkapitalen således DKK 52,4 mio. svarende til en soliditet på 31,6 % af aktivsummen.

Ovennævnte aktiviteter har bevirket, at der i 2016 har været ekstraordinære store udgifter til advokat samt revisor.

I starten af 2016, har der været gang i store ombygninger. I Støden hvor der nu er udlejet til Conditoriet og Kuberts Fisk, samt i Bredgade 10, hvor tandlæge Krebs og Kramhøft nu er lejere.

Den forventede udvikling

Det kommende år vil være præget af en større renovering af lokalet, Støden 9, det tidligere diskotek. Ligeledes skal det tidligere pizzeria, Schmeltz Plads 3, have en gennemgribende renovering, før det kan lejes ud.

Havnevej er sat til salg, og der er stor interesse for ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 ejendommenes forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for 2016 (og 2015) er anvendt afkastkrav på mellem 4% og 5% p.a. afhængig af den enkelte ejendoms forhold, herunder beliggenhed og fordeling mellem bolig og erhverv.

	Større udlejnings- ejendomme i Roskilde	Mindre udlejnings- ejendomme i Roskilde	Ferieboliger
Markedsleje	11.039.602	815.340	225.000
Driftsresultat	6.531.244	402.472	138.688
Afkastkrav	4-5 %	4-5%	4-5%

Materielle anlægsaktiver i øvrigt

Grunde og bygninger, der ikke er investeringsejendomme, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

	<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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Værdipapirer

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

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.

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	2016	2015
Huslejeindtægter	11.322.538	11.692.306
Andre eksterne omkostninger	-7.207.384	-6.829.280
Bruttoresultat	4.115.154	4.863.026
1 Personaleomkostninger	-1.469.912	-1.392.903
2 Afskrivninger	-47.476	-41.893
Resultat af ordinær drift	2.597.766	3.428.230
3 Andre finansielle indtægter	62.477	88.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.615.675	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-3.636.962	-2.024.484
Resultat før skat	2.638.956	1.492.322
5 Skat af årets resultat	-1.656.063	-475.398
Årets resultat	982.893	1.016.924
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	34.410	25.490
Overført resultat	948.483	991.434
Disponeret i alt	982.893	1.016.924

Balance**31. december**

Aktiver	2016	2015
Note		
6 Investeringsejendomme	157.530.402	147.121.120
7 Grunde og bygninger	2.334.610	2.330.494
8 Driftsmidler og inventar	74.910	113.803
Materielle anlægsaktiver	159.939.922	149.565.417
Anlægsaktiver	159.939.922	149.565.417
9 Andre tilgodehavender	4.626.257	4.611.012
Tilgodehavender	4.626.257	4.611.012
Værdipapirer	300.915	298.799
Likvide beholdninger	946.073	91.703
Omsætningsaktiver	5.873.245	5.001.514
Aktiver	165.813.167	154.566.931

Balance

31. december

Passiver	2016	2015
Note		
Anpartskapital	688.200	688.200
Overført resultat	51.684.403	80.809.275
Forslag til udbytte for regnskabsåret	34.410	25.490
10 Egenkapital	52.407.013	81.522.965
11 Udskudt skat	18.991.753	17.664.900
Hensatte forpligtelser	18.991.753	17.664.900
12 Prioritetsgæld	86.479.125	47.791.172
Langfristede gældsforpligtelser	86.479.125	47.791.172
12 Afdrag på langfristet gæld	2.108.634	1.202.211
Kreditinstitutter	0	580.618
Selskabsskat	103.208	343.157
Anden gæld	5.723.434	5.461.908
Kortfristede gældsforpligtelser	7.935.276	7.587.894
Gældsforpligtelser	94.414.401	55.379.066
Passiver	165.813.167	154.566.931
13 Sikkerhedsstillelse		
14 Eventualforpligtelser		

Noter

	2016	2015
1 Personaleudgifter		
Løn og gager	1.274.797	1.199.089
Pensioner	179.961	178.214
Andre omkostninger til social sikring	15.154	15.600
	<u>1.469.912</u>	<u>1.392.903</u>
Antal ansatte i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	8.583	8.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.893	33.310
	<u>47.476</u>	<u>41.893</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter	42.090	61.361
Finansielle indtægter i øvrigt	20.387	27.215
	<u>62.477</u>	<u>88.576</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter	1.894.390	1.230.136
Øvrige finansielle omkostninger	1.742.572	794.348
	<u>3.636.962</u>	<u>2.024.484</u>

Noter

	2016	2015
5 Selskabsskat		
Årets aktuelle skat	329.208	561.157
Regulering udskudt skat	1.326.855	-85.759
	<u>1.656.063</u>	<u>475.398</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	84.824.246	0
Overførsel	0	81.428.720
Tilgang	6.793.607	3.395.526
	<u>91.617.853</u>	<u>84.824.246</u>
Kostpris 31. december		
Reguleringer 1. januar	62.296.874	0
Overførsel	0	-15.123.696
Praksisændring, afskrivninger tilbageføres	0	15.123.696
Praksisændring, dagsværdiregulering	0	62.296.874
Årets værdiregulering	3.615.675	0
	<u>65.912.549</u>	<u>62.296.874</u>
Værdiregulering 31. december		
Regnskabsmæssig værdi		
31. december	<u>157.530.402</u>	<u>147.121.120</u>

Noter

	2016	2015
7 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.704.121	85.132.841
Tilgang	12.699	0
Overførsel	0	-81.428.720
Kostpris 31. december	3.716.820	3.704.121
Afskrivninger 1. januar	1.373.627	16.488.740
Overførsel	0	-15.123.696
Årets afskrivninger	8.583	8.583
Afskrivninger afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.382.210	1.373.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.334.610	2.330.494
8 Driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	2.122.861	2.022.930
Tilgang	0	99.931
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	2.122.861	2.122.861
Afskrivninger 1. januar	2.009.058	1.975.748
Årets afskrivninger	38.893	33.310
Afskrivninger afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	2.047.951	2.009.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december	74.910	113.803

Noter

	2016	2015
9 Andre tilgodehavender		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.405.858	3.995.987
Andre tilgodehavender	220.399	615.025
	<u>4.626.257</u>	<u>4.611.012</u>

10 Egenkapital

	<u>Registret kapital</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Anpartskapital	688.200	25.490	80.809.275	81.522.965
Udbetalt udbytte		-25.490		-25.490
Køb af egne anparter			-30.073.355	-30.073.355
Årets resultat		34.410	948.483	982.893
	<u>688.200</u>	<u>34.410</u>	<u>51.684.403</u>	<u>52.407.013</u>

Noter

Selskabskapitalen er opdelt i A- og B-anparter og fordeler sig således:

		2016	2015
A-anparter:			
307 stk. a DKK	30		9.210
42 stk. a DKK	60		2.520
2 stk. a DKK	90		180
2 stk. a DKK	120		240
60 stk. a DKK	150		9.000
40 stk. a DKK	300		12.000
3 stk. a DKK	600		1.800
2 stk. a DKK	750		1.500
1 stk. a DKK	900		900
2 stk. a DKK	1.500		3.000
1 stk. a DKK	2.250		2.250
35 stk. a DKK	3.000		105.000
1 stk. a DKK	8.400		8.400
1 stk. a DKK	15.000		15.000
1 stk. a DKK	57.000		57.000
1 stk. a DKK	75.000		75.000
1 stk. a DKK	85.200		85.200
			<u>388.200</u>
B-anparter:			
100 stk. a DKK	3.000		<u>300.000</u>
I alt			<u>688.200</u>
		2016	2015
Beholdning af egne anparter (nominel værdi):			
Beholdning 1. januar		7.230	7.230
Tilgang i året		<u>586.190</u>	<u>0</u>
Beholdning 31. december		<u>593.420</u>	<u>7.230</u>

Noter

	2016	2015
11 Udskudt skat		
Investeringsjendomme	17.984.035	16.710.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-6.650	-5.804
Andre tilgodehavender	1.014.368	960.091
	<u>18.991.753</u>	<u>17.664.900</u>

12 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	78.854.172	48.993.383
AKF Holding A/S	5.840.152	0
Holbæk kooperative fællesråd	3.893.435	0
	<u>88.587.759</u>	<u>48.993.383</u>

Af den samlede langfristede gæld er DKK 2.108.634 forfalden til betaling inden 1 år og DKK 8.996.177 forfalden til betaling mellem 1 og 5 år.

13 Sikkerhedsstillelse

Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejer-pantebrev DKK 40 mio. med pant i investeringsejendom bogført værdi på DKK 88,5 mio.

14 Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendom, jf. boligreguleringslovens § 18 udgør DKK 1,2 mio.