

Trolling ApS
CVR-nr. 24238695
Folehavevej 7
2970 Hørsholm

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.06.2016

Dirigent

Navn: Henrik Løve

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Folehavevej 7
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Trolling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31.05.2016

Direktion

Henrik Løve
direktør

Bestyrelse

Ivan Sørensen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Trolling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trolling ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, industri og anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 17.761 t.kr. og et overskud efter skat på 16.313 t.kr. Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 45.210 t.kr.

Årets særdeles tilfredsstillende resultat er væsentligt påvirket af værdireguleringer i de associerede virksomheder.

Årets relativt betydelige likviditetsskabelse er væsentligt påvirket af afhændelsen af erhvervsjendomme i et af de associerede selskaber samt afhændelsen af anparter i et ejendomsselskab, i begge tilfælde på det opskrevne prisniveau.

I årets løb er der tilkøbt en ejendom med fire erhvervslejemål og fem boliglejemål samt 12½ % anparter i et ejendomsselskab og yderligere skov.

Efter et opgraderet ejendomsvedligehold i 2015 forventes den realiserede forøgelse af nettoomsætningen løftet yderligere i 2016.

Selskabets ekspansionen forventes videreført i 2016 med nye investeringer.

Den lagte strategi med en hensigt om fortsat reduktion af kompleksitetsgraden og optimering af forretningsaktiviteterne i porteføljen af associerede virksomheder samt en videreførelse af selskabets diversifikationsstrategi ved nyerhvervelser forventes videreført.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Aktiviteten i selskabets kapitalandele i associerede virksomheder består bl.a. i investering i ejendomme. Ledelsen i de associerede virksomheder værdiansætter ejendommene til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat forøgelse af aktiviteterne i 2016 med såvel opkøb som afhændelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter dagsværdiregulering jf. årsregnskabslovens §38.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles under henvisning til årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi, og værdireguleringen føres i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse ved andre værdipapirer og kapitalandele.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		510.943	324.234
Andre eksterne omkostninger		(392.642)	(347.669)
Ejendomsomkostninger		<u>(432.561)</u>	<u>(106.659)</u>
Bruttoresultat		(314.260)	(130.094)
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(15.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(91.000)</u>	<u>(56.000)</u>
Driftsresultat		(425.260)	(201.094)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.203.155	8.663.110
Andre finansielle indtægter	3	49.748	26.152
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(66.420)</u>	<u>(121.184)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		17.761.223	8.366.984
Skat af ordinært resultat	5	<u>(1.448.000)</u>	<u>(1.723.000)</u>
Årets resultat		<u>16.313.223</u>	<u>6.643.984</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>16.313.223</u>	<u>6.643.984</u>
		<u>16.313.223</u>	<u>6.643.984</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.685.608	8.977.847
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>14.685.608</u>	<u>8.977.847</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.505.586	32.385.577
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>210.876</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>34.505.586</u>	<u>32.596.453</u>
Anlægsaktiver		<u>49.191.194</u>	<u>41.574.300</u>
Andre tilgodehavender		<u>115.768</u>	<u>87.994</u>
Tilgodehavender		<u>115.768</u>	<u>87.994</u>
Likvide beholdninger		<u>9.380.063</u>	<u>1.610.125</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.495.831</u>	<u>1.698.119</u>
Aktiver		<u><u>58.687.025</u></u>	<u><u>43.272.419</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		45.085.123	28.771.900
Egenkapital		45.210.123	28.896.900
Udskudt skat		6.340.000	6.895.000
Andre hensatte forpligtelser		1.690.000	1.699.600
Hensatte forpligtelser		8.030.000	8.594.600
Gæld til realkreditinstitutter		4.051.000	4.451.000
Anden gæld		203.288	1.063.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.254.288	5.514.000
Skyldig selskabsskat		1.053.000	0
Anden gæld		139.614	266.919
Kortfristede gældsforpligtelser		1.192.614	266.919
Gældsforpligtelser		5.446.902	5.780.919
Passiver		58.687.025	43.272.419
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	28.771.900	28.896.900
Årets resultat	0	16.313.223	16.313.223
Egenkapital ultimo	125.000	45.085.123	45.210.123

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	20.000	15.000
	20.000	15.000
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	91.000	56.000
	91.000	56.000
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	49.748	26.152
	49.748	26.152
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	66.420	105.542
Dagsværdireguleringer	0	15.642
	66.420	121.184
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.003.000	0
Ændring af udskudt skat	149.000	1.826.000
Effekt af ændrede skattesatser	(704.000)	(103.000)
	1.448.000	1.723.000

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.159.347	20.000
Tilgange	5.798.761	0
Kostpris ultimo	14.958.108	20.000
Af- og nedskrivninger primo	(181.500)	(20.000)
Årets afskrivninger	(91.000)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(272.500)	(20.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.685.608	0

Grunde og bygninger omfatter ejendommene:

Park Allé 65, 9800 Hjørring

Egtvedvej 22, 6040 Egtved

Storegade 27, 6200 Aabenraa

Egtvedvej 20D, 6040 Egtved

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
	kr.	kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.173.827	210.876
Tilgange	77.842	0
Afgange	(2.172.339)	(210.876)
Kostpris ultimo	3.079.330	0
Opskrivninger primo	27.211.750	0
Udbytte	(8.660.988)	0
Dagsværdireguleringer	18.203.155	0
Tilbageførsel ved afgange	(5.327.661)	0
Opskrivninger ultimo	31.426.256	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.505.586	0

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
K/S Frederiksberggade 25	København	K/S	12,50
Frederiksberggade 25	København	ApS	12,50
K/S Vimmelskaftet/Østergade	Holstebro	K/S	12,50
ApS Komplementarselskabet Vimmelskaftet/Østergade	Holstebro	ApS	12,50
Ortos Holding A/S	Odense	A/S	30,00
K/S Masku Finland	København	K/S	10,00
ApS Komplementarselskabet Masku Finland	København	K/S	10,00
K/S Ryesgade 27, Århus	Århus	K/S	18,00
Ryesgade 27, 1998 ApS	Århus	ApS	18,00
K/S Sorgenfri Torv	København	K/S	12,50
Sorgenfri Torv, 1998 ApS	København	ApS	12,50

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	4.051.000	3.980.000
Anden gæld	0	0	203.288	203.288
	0	0	4.254.288	4.183.288
			2015 kr.	2014 kr.
9. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			10.570.050	13.242.550
Eventualforpligtelser			10.570.050	13.242.550

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.686 t.kr.