

ÅRSRAPPORT 2016

for

TroldeBo ApS

Troldehøjen 15

4700 Næstved

CVR. nr.: 28 51 31 94

12. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14/3 2017

Jørn Jensen
Dirigent

2939 årsrapport 2016

FUNDER & OSTENFELD

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

TroldeBo ApS
Troldehøjen 15
4700 Næstved

CVR. nr.: 28 51 31 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Jørn Peter Jensen

Revisor

Funder & Ostenfeld Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

Norgesvej 2

4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for TroldeBo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse af de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. marts 2017

Direktion

Jørn Peter Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Troldebo ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TroldeBo ApS for regnskabsåret 2016.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Næstved, den 14. marts 2017

Funder & Ostefeld Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR. nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse og besiddelse af udlejningsejendomme og anden hermed i forbindelse med stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser udviklingen i regnskabsåret for tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet også fremover vil have den nødvendige likviditet og kreditfaciliteter til rådighed, som selskabets fortsatte drift fordrer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder, udover det i årsrapporten nævnte, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TroldeBo ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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 i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 og 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger: 50 år.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger før statusdagen som vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide midler

Likvide midler omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger, kurstab mv. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Kurstab, låneomkostninger mv. indregnes således i resultatopgørelsen over lånets løbetid og i takt med låneafviklingen.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Markedsværdi af renteswap er optaget under langfristet gæld.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes under egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Resulterer den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning overføres det beløb - som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet medregnes i den samme post som den afdækkede transaktion.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiserings værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter hensatte og periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret afholdt efter regnskabsårets udløb.

FUNDER & OSTENFELD

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1	Bruttofortjeneste	924.261	921.789
2	1 Personaleomkostninger	<u>-161.050</u>	<u>-105.000</u>
	Resultat før afskrivninger	763.211	816.789
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-31.644</u>	<u>-31.644</u>
	Resultat før finansielle poster	731.567	785.145
3	2 Andre finansielle indtægter	104.612	98.447
4	3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-343.640</u>	<u>-313.135</u>
	Ordinært resultat før skat	492.539	570.457
	4 Skat af årets resultat	<u>-119.240</u>	<u>-147.932</u>
	Årets resultat	<u>373.299</u>	<u>422.525</u>
	Foreslås disponeret således:		
	Overført til næste år	<u>373.299</u>	<u>422.525</u>
		<u>373.299</u>	<u>422.525</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER:			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	15.143.843	15.175.487
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.143.843	15.175.487
	Anlægsaktiver i alt	15.143.843	15.175.487
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
5	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.732.992	3.203.869
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.827	624
	Periodeafgrænsningsposter	6.230	6.170
	Tilgodehavender i alt	3.741.049	3.210.663
Likvide beholdninger			
6	Likvide midler	124.640	83.058
	Likvide beholdninger i alt	124.640	83.058
	Omsætningsaktiver i alt	3.865.689	3.293.721
	AKTIVER I ALT	19.009.532	18.469.208

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	3.402.260	3.011.103
6	Egenkapital i alt	3.527.260	3.136.103
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
7	Realkreditinstitutter	11.542.750	11.551.438
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.542.750	11.551.438
Kortfristede gældsforpligtelser			
8	Modtagne forudbetalinger fra kunder	102.050	83.450
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.390.731	3.254.593
	Deposita	300.800	272.900
10	Skyldigt sambeskatningsbidrag	119.240	147.932
11	Anden gæld	6.701	2.792
12	Periodeafgrænsningsposter	20.000	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.939.522	3.781.667
	Gældsforpligtelser i alt	15.482.272	15.333.105
PASSIVER I ALT		19.009.532	18.469.208
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personalemkostninger		
Gager	161.050	105.000
	<u>161.050</u>	<u>105.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.097	12.165
Renter tilknyttede virksomheder	102.515	86.282
	<u>104.612</u>	<u>98.447</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	245.433	219.197
Renter tilknyttede virksomheder	98.207	93.938
	<u>343.640</u>	<u>313.135</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	119.240	147.932
	<u>119.240</u>	<u>147.932</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum primo	15.332.184	15.325.997
Årets tilgang	0	6.187
Anskaffelsessum ultimo	<u>15.332.184</u>	<u>15.332.184</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	156.697	125.053
Årets afskrivninger	31.644	31.644
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>188.341</u>	<u>156.697</u>
Bogført værdi ultimo	<u>15.143.843</u>	<u>15.175.487</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Egenkapital		
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<p>Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.</p>		
Overført til næste år		
Overført fra sidste år	3.011.103	2.561.174
Regulering markedsværdi finansielle instr. primo	313.495	340.899
Regulering markedsværdi finansielle instr. ultimo	-295.637	-313.495
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>373.299</u>	<u>422.525</u>
Overført til næste år	<u>3.402.260</u>	<u>3.011.103</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.527.260</u></u>	<u><u>3.136.103</u></u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder efter 5 år	<u>11.542.750</u>	<u>11.551.438</u>
	<u><u>11.542.750</u></u>	<u><u>11.551.438</u></u>
<p>Til afdækning af renterisici har selskabet indgået renteswapaftale med bank med hovedstol tkr. 5.499. Markedsværdien på statustidspunktet er indarbejdet i årsregnskabet under langfristet gæld.</p>		
8 Eventualforpligtelser		
<p>Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.</p>		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>For søsterselskabets bankengagement er afgivet selvskyldnerkaution for tkr. 2.000.</p>		
<p>Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet pant i grunde og bygninger med Tkr. 11.439 Bogført værdi af de pantede mat. anlægsakt. Tkr. 13.668</p>		