

ÅRSRAPPORT 2015

for

TroldeBo ApS

Troldehøjen 15

4700 Næstved

CVR. nr.: 28 51 31 94

11. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2016

Jørn Jensen
Dirigent

2939 årsrapport 2015

FUNDER & OSTENFELD

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

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 & Ostfeld Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 .

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. marts 2016

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 1. januar - 31. december 2015. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

Den udvidet gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidet gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 3. marts 2016

Funder & Ostfeld 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 2015 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 institutionen, 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget samt omkostninger til udlejningsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændringer i skattesats - 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. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiserings værdi.

FUNDER & OSTENFELD

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1	Bruttofortjeneste	921.789	764.203
2	1 Personaleomkostninger	<u>-105.000</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	816.789	764.203
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-31.644</u>	<u>-31.522</u>
	Resultat før finansielle poster	785.145	732.681
3	2 Andre finansielle indtægter	98.447	98.272
4	3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-313.135</u>	<u>-340.342</u>
	Ordinært resultat før skat	570.457	490.611
	4 Skat af årets resultat	<u>-147.932</u>	<u>-58.800</u>
	Årets resultat	<u>422.525</u>	<u>431.811</u>
	Foreslås disponeret således:		
	Overført til næste år	<u>422.525</u>	<u>431.811</u>
		<u>422.525</u>	<u>431.811</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER:			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	15.175.487	15.200.944
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.175.487	15.200.944
	Anlægsaktiver i alt	15.175.487	15.200.944
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
5	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.203.869	2.634.544
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	624	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.170	5.980
	Tilgodehavender i alt	3.210.663	2.640.524
Likvide beholdninger			
6	Likvide midler	83.058	30
	Likvide beholdninger i alt	83.058	30
	Omsætningsaktiver i alt	3.293.721	2.640.554
	AKTIVER I ALT	18.469.208	17.841.498

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december

<u>Spec.</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	3.011.103	2.561.174
6	Egenkapital i alt	<u>3.136.103</u>	<u>2.686.174</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Realkreditinstitutter	11.551.438	11.570.673
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.551.438</u>	<u>11.570.673</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kreditinstitutter	0	41.446
9	Modtagne forudbetalinger fra kunder	83.450	91.750
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.254.593	3.101.855
11	Skyldigt sambeskatningsbidrag	147.932	58.800
12	Anden gæld	295.692	290.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.781.667</u>	<u>3.584.651</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.333.105</u>	<u>15.155.324</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.469.208</u>	<u>17.841.498</u>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personalemkostninger		
Gager	105.000	0
	<u>105.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	12.165	29.066
Renter tilknyttede virksomheder	86.282	69.206
	<u>98.447</u>	<u>98.272</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	219.197	251.906
Renter tilknyttede virksomheder	93.938	88.436
	<u>313.135</u>	<u>340.342</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	147.932	58.800
	<u>147.932</u>	<u>58.800</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum primo	15.325.997	15.298.317
Årets tilgang	6.187	27.680
Anskaffelsessum ultimo	<u>15.332.184</u>	<u>15.325.997</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	125.053	93.531
Årets afskrivninger	31.644	31.522
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>156.697</u>	<u>125.053</u>
Bogført værdi ultimo	<u>15.175.487</u>	<u>15.200.944</u>

FUNDER & OSTENFELD

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</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	2.561.174	2.411.477
Regulering markedsværdi finansielle instr. primo	340.899	58.785
Regulering markedsværdi finansielle instr. ultimo	-313.495	-340.899
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>422.525</u>	<u>431.811</u>
Overført til næste år	<u><u>3.011.103</u></u>	<u><u>2.561.174</u></u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.136.103</u></u>	<u><u>2.686.174</u></u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder efter 5 år	<u>11.551.438</u>	<u>11.570.673</u>
	<u><u>11.551.438</u></u>	<u><u>11.570.673</u></u>

Til afdækning af renterisici har selskabet indgået renteswapaftale med bank med hovedstol tkr. 5.499. Markedsværdien på statutidspunktet er indarbejdet i årsregnskabet under langfristet gæld.

8 Eventualforpligtelser

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For søsterselskabets bankengagement er afgivet selvskyldnerkaution for tkr. 2.000.

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet pant i grunde og bygninger med Tkr. 11.439
Bogført værdi af de pantede mat. anlægsakt. Tkr. 13.695