

Ejendomsselskabet Troldehulen ApS


Landlystvej 112, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 32 14 21 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.


Mikkel Boeck Eisgart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Troldehulen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 14. april 2016

Direktion



Debbie Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Troldehulen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Troldehulen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 14. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Troldehulen ApS
Landlystvej 112
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 32 14 21 33
Stiftet: 29. april 2009
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Debbie Jensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Jyske Bank, Torvet 21, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udleje af fast ejendom, og anden efter direktionens skøn dermed i naturlig forbindelse stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 726 t.kr. mod 745 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 128 t.kr. mod 196 t.kr. sidste år. t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Troldehulen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Driftmidler	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilskud, der er ydet til anskaffelse af aktiver, modregnes i aktivets kostpris.

Værdiforringelse 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 geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris..

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	726.140	745.435
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-390.320	-332.097
Driftsresultat	335.820	413.338
1 Øvrige finansielle omkostninger	-171.318	-162.768
Resultat før skat	164.502	250.570
2 Skat af årets resultat	-37.000	-55.000
Årets resultat	127.502	195.570
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	127.502	195.570
Disponeret i alt	127.502	195.570

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	257.537	130.035
	Egenkapital i alt	<u>382.537</u>	<u>255.035</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	73.000	36.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.000</u>	<u>36.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.156.831	3.040.763
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.156.831</u>	<u>3.040.763</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	35.000	35.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.851.146	3.669.340
	Anden gæld	148.939	153.969
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.035.085</u>	<u>3.868.809</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.191.916</u>	<u>6.909.572</u>
	 Passiver i alt	 <u>8.647.453</u>	 <u>7.200.607</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	111.913	108.111
Andre finansielle omkostninger	59.405	54.657
	<u>171.318</u>	<u>162.768</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	37.000	55.000
	<u>37.000</u>	<u>55.000</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	7.068.114	314.212
Tilgang	1.849.208	0
Kostpris ultimo	<u>8.917.322</u>	<u>314.212</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.169.384	192.683
Årets afskrivninger	327.477	62.843
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.496.861</u>	<u>255.526</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.420.461</u>	<u>58.686</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>5.550.000</u>	

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	130.035	-65.535
Årets overførte overskud eller underskud	127.502	195.570
	<u>257.537</u>	<u>130.035</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.191.831	3.075.763
Heraf forfalder inden for 1 år	-35.000	-35.000
	<u>4.156.831</u>	<u>3.040.763</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.896.959</u>	<u>2.920.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr., er tinglyst ejerpantebrev på 2.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.011 tkr.		
Ovenstående tjener tillige til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet Troldehulen ApS.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.192 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.420 tkr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser overfor grundejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.409 tkr.		
8. Eventualforpligtelser		
Operational leasing		
Selskabet har indgået operationel leasingaftale for følgende beløb:		
Restløbetid i 25 mdr. med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 4.025 kr., i alt 101 t.kr.		