

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2016

TRYLLESKOVEN P/S

**Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 36 70 16 33
2. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
20. april 2017

Niels Kruse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

Trylleskoven P/S
Tuborg Boulevard 5
2900 Hellerup

Bestyrelse:

Torben Binderup Rasmussen
Niels Kruse
Stig German Mathiasen
Lars Bloch

Direktion:

Niels Kruse

Pengeinstitut:

Ringkøbing Landbobank
Torvet 1
6950 Ringkøbing

Revision:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Trylleskoven P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. april 2017.

Direktionen:

Niels Kruse

Bestyrelsen:

Torben Binderup Rasmussen

Niels Kruse

Stig German Mathiasen

Lars Bloch

Til kapitalejerne i Trylleskoven P/S.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Trylleskoven P/S 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 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 brugerne 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:

- 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 regnskabsprincippet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

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

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.

København, den 19. april 2017.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter:

Trylleskoven P/S' væsentligste aktivitet er opførelse af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed..

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en negativ indtjening, men har efter omstændighederne indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke udover ovenstående indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskabet for Trylleskoven P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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:

Bruttofortjeneste og -tab:

Bruttofortjeneste og -tab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat:

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

AKTIVER:**Aktiver bestemt for salg:**

Aktiver bestemt for salg betår af handelsejendomme bestemt for videresalg og værdiansættes til kostpris med tillæg af eventuelle forarbejdningssomkostninger. Herudover aktiveres finansieringsomkostninger som direkte er knyttet til opførelsen af selskabets handelsejendomme

Der afskrives ikke på grunde og bygninger bestemt for videresalg.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-376.479	-106.839
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.000	0
Finansielle indtæger	2.254	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-22.500	-12.500
Finansielle omkostninger	0	-824
ÅRETS RESULTAT	-331.726	-120.163
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført overskud	-331.726	-120.163
DISPONERET I ALT	-331.726	-120.163

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1,2 Aktiver bestemt for salg	<u>28.286.330</u>	<u>9.330.421</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>28.286.330</u>	<u>9.330.421</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.560.017	100.000
3 Andre tilgodehavender	<u>1.790.583</u>	<u>253.269</u>
TILGODEHAVENDER	<u>5.350.600</u>	<u>353.269</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.290.046</u>	<u>1.657.219</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>38.926.976</u>	<u>11.340.909</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>38.926.976</u>	<u>11.340.909</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført overskud	-451.889	-120.163
EGENKAPITAL	48.111	379.837
5 Anden langfristet gæld	0	9.181.225
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	0	9.181.225
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Pengeinstitutter	37.333.592	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	858.000	1.189.187
Gæld til tilknyttede virksomheder	603.160	580.660
Anden gæld	84.114	10.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	38.878.866	1.779.847
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	38.878.866	10.961.072
PASSIVER I ALT	38.926.976	11.340.909

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1 Aktiver bestemt for salg

Selskabet har indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen på aktiver bestemt for salg. De finansielle omkostninger fordelt på poster, udgør pr. 31. december 2016 følgende:

Aktiver bestemt for salg	<u>4.965.072</u>
I ALT	<u>4.965.072</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med pengekreditorer og kreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	<u>Regn.skabs- mæssig værdi</u>	<u>Nom. værdi pantebrev</u>
Aktiver bestemt for salg	<u>28.286.330</u>	<u>62.200.000</u>
I ALT	<u>28.286.330</u>	<u>62.200.000</u>

3 Andre tilgodehavender

Selskabet har stillet kontant sikkerhed overfor en tilknyttet virksomheds leverandør med i alt kr. 1.000.000, der er indregnet i andre tilgodehavender.

<u>4 Egenkapital</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
VIRKSOMHEDSKAPITAL		
Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
I ALT	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
OVERFØRT OVERSKUD		
Overført fra tidligere år	-120.163	0
Overført af årets resultat	<u>-331.726</u>	<u>-120.163</u>
I ALT	<u>-451.889</u>	<u>-120.163</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>48.111</u>	<u>379.837</u>

<u>5</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	0
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0