



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 067 659
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROLLBORG INVEST AS
Forretningsadresse: Gonveien 55
3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		161 986 800	95 672 359
Sum inntekter		161 986 800	95 672 359
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 161 676	2 898 178
Annen driftskostnad	2	15 163 812	2 229 010
Sum kostnader		16 325 488	5 127 188
Driftsresultat		145 661 312	90 545 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		391 546	824 671
Sum finansinntekter		391 546	824 671
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 893 356	4 688 707
Annen finanskostnad		12 681 718	11 926 611
Sum finanskostnader		29 575 074	16 615 318
Netto finans		-29 183 528	-15 790 647
Ordinært resultat før skattekostnad		116 477 784	74 754 524
Skattekostnad på ordinært resultat	8		1 806 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 477 784	72 947 633
Årsresultat		116 477 784	72 947 633
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	9	-116 477 784	-72 947 633
Sum overføringer og disponeringer		-116 477 784	-72 947 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,7	90 649 831	59 695 431
Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	296 746 004	253 910 055
Investeringer i aksjer og andeler	5,7	246 272 482	206 002 094
Sum finansielle anleggsmidler		633 668 317	519 607 580
Sum anleggsmidler		633 668 317	519 607 580
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			21 147
Andre fordringer	6	63 544 890	58 654 588
Sum fordringer		63 544 890	58 675 735
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	15 783 712	45 484 890
Sum investeringer		15 783 712	45 484 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	166 867 517	48 855 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 867 517	48 855 941
Sum omløpsmidler		246 196 119	153 016 566
SUM EIENDELER		879 864 436	672 624 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	121 000	121 000
Overkurs	9	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	380 728 592	282 050 809
Sum opptjent egenkapital		380 728 592	282 050 809
Sum egenkapital		422 828 592	324 150 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	450 000 000	340 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		450 000 000	340 000 000
Sum langsiktig gjeld		450 000 000	340 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	361 867	589 610
Skyldige offentlige avgifter	3	235 537	460 696
Annen kortsiktig gjeld	6	6 438 440	7 423 031
Sum kortsiktig gjeld		7 035 844	8 473 337
Sum gjeld		457 035 844	348 473 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		879 864 436	672 624 146



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		165 279 948	
Sum inntekter		165 279 948	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 161 676	
Avskrivning	7	3 676 236	
Annen driftskostnad	2	13 319 713	
Sum kostnader		18 157 625	
Driftsresultat		147 122 323	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 407 167	
Sum finansinntekter		1 407 167	
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 893 356	
Annen finanskostnad		17 353 766	
Sum finanskostnader		34 247 122	
Netto finans		-32 839 955	
Ordinært resultat før skattekostnad		114 282 368	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-91 197	
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 373 565	0
Årsresultat		114 373 565	0
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	10	114 373 565	
Sum overføringer og disponeringer		114 373 565	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	134 470 689	77 058 055
Sum varige driftsmidler		134 470 689	77 058 055
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,8	416 831 108	370 807 861
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 650 000	
Investeringer i aksjer og andeler	5,8	285 447 982	223 058 094
Sum finansielle anleggsmidler		704 929 090	593 865 955
Sum anleggsmidler		839 399 779	670 924 010
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		408 864	21 147
Andre fordringer	6	51 975 423	35 103 379
Sum fordringer		52 384 287	35 124 526
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	15 783 712	40 301 490
Markedsbaserte obligasjoner		1	5 183 400
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8	31 557 399	1 324 000
Sum investeringer		47 341 112	46 808 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	178 663 835	76 405 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 663 835	76 405 521
Sum omløpsmidler		278 389 234	158 338 937



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		1 117 789 013	829 262 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10,11	121 000	121 000
Overkurs	10	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	487 982 901	391 409 337
Sum opptjent egenkapital		487 982 901	391 409 337
Sum egenkapital		530 082 901	433 509 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	579 675 000	385 975 000
Sum annen langsiktig gjeld		579 675 000	385 975 000
Sum langsiktig gjeld		579 675 000	385 975 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 008 561	3 501 648
Skyldige offentlige avgifter	3	241 658	460 696
Annen kortsiktig gjeld	6	6 780 893	5 816 266
Sum kortsiktig gjeld		8 031 112	9 778 610
Sum gjeld		587 706 112	395 753 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 117 789 013	829 262 947



Trollborg Invest AS Konsern

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Trollborg Invest AS Konsern

Resultatregnskap

	Note	2020
Driftsinntekter		
Inntekt på investering i TS		138 809 801
Andre driftsinntekter		26 470 147
Sum driftsinntekter		<u>165 279 948</u>
Driftskostnader		
Driftsrelaterte finanskostnader		9 901 273
Lønnskostnad	2	1 161 676
Avskrivning	7	3 676 236
Annen driftskostnad	2	3 418 440
Sum driftskostnader		<u>18 157 625</u>
Driftsresultat		<u>147 122 323</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finansinntekt		1 407 167
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-16 893 356
Annen finanskostnad		17 353 766
Netto finansposter		<u>-32 839 956</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>114 282 367</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-91 197</u>
Årsresultat		<u>114 373 564</u>
Overføringer og disponeringer		
Overføringer annen egenkapital	10	<u>114 373 564</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tornter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	134 470 689	77 058 055
Sum varige driftsmidler		134 470 689	77 058 055
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap og fkv	4, 8	416 831 108	370 807 861
Investeringer i aksjer og andeler	5, 8	285 447 982	223 058 094
Lån til tilknyttet selskap		2 650 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		704 929 090	593 865 955
Sum anleggsmidler		839 399 779	670 924 010
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		408 864	21 147
Andre fordringer	6	51 975 423	35 103 379
Sum fordringer		52 384 287	35 124 526
<i>Investeringer</i>			
Andre aksjer	8	31 557 399	1 324 000
Obligasjoner		1	5 183 400
Markedsbaserte aksjer	8	15 783 712	40 301 490
Sum investeringer		47 341 111	46 808 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	178 663 835	76 405 521
Sum omløpsmidler		278 389 233	158 338 937
Sum eiendeler		1 117 789 012	829 262 947



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	121 000	121 000
Overkurs	10	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		<u>42 100 000</u>	<u>42 100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	487 982 901	391 409 337
Sum opptjent egenkapital		<u>487 982 901</u>	<u>391 409 337</u>
Sum egenkapital		<u>530 082 901</u>	<u>433 509 337</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	579 675 000	385 975 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>579 675 000</u>	<u>385 975 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 008 561	3 501 648
Skyldige offentlige avgifter	3	241 658	460 696
Annen kortsiktig gjeld	6	6 780 893	5 816 266
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 031 112</u>	<u>9 778 610</u>
Sum gjeld		<u>587 706 111</u>	<u>395 753 610</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 117 789 012</u>	<u>829 262 947</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Kontantstrømoppstilling

2020

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	114 282 367
Ordinære avskrivninger	3 676 236
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-2 105 370
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-42 084 396
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 126 455
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	57 642 382
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
Utbetaling ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-56 413 869
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	267 243 860
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-337 082 524
Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer	-3 365 450
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-129 617 983
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	193 700 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 666 085
Utbetalinger av utbytte	-17 800 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	174 233 915
Netto endring i likvider i året	102 258 314
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	76 405 521
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	178 663 835



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet oppfyller ikke lenger vilkårene for små foretak og årsregnskapet for 2020 avlegges som øvrige foretak. Ombyttbare finansielle eiendeler (aksjer) er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost med virkning for aksjeportefølje pr. 1.1.2020, endringen medfører ingen effekt i resultatregnskapet for regnskapet i 2020. Sammenlignbare tall for 2019 er ikke omregnet, gevinstberegninger er derfor gjort på bakgrunn av en tilordning av kostpris basert på FIFO-metoden. I tråd med forskriften til regnskapsloven unnlates å utarbeide sammenlignbare tall i kontantstrøm, og resultatregnskap for konsernregnskapet.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Trollborg Invest AS og de selskaper Trollborg Invest AS har bestemmende innflytelse over. I konsernregnskapet inngår Hegdalringen 19-1 AS, Trollborg AS, Hegdalveien 105 AS, Raveien 70 AS, Trollborg Oslo AS, Kullerød Eiendomsinvest AS, Smalvollveien Invest AS, Hegdalringen 11 AS og Hegdalringen 16 AS. Tvetenveien 4 AS er utelatt fra konsolidering og bokført etter kostmetoden i konsernet grunnet anskaffelse med sikte på midlertidig eie. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Investering i deltakerliknet selskap

Andel av inntekt på investering i deltakerliknet selskap øker investeringens balanseførte verdi og inntektsføres over resultatregnskapet. Utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital reduserer investeringens balanseførte verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstiller kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettopføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettopført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020
Lønninger	1 040 447
Arbeidsgiveravgift	<u>121 229</u>
Sum	<u>1 161 676</u>

Alle lønnskostnader gjelder daglig leder som er den eneste i selskapet som hever lønn. Gjennomsnittlig antall årsverk 1. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 812 500,-

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Lovpålagt revisjon	152 320
Andre tjenester	140 942

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Bankinnskudd

Bundene skattetrekksmidler	2020
	137 431

Note 4 - Tilknyttet selskap

Selskap	Ånsk. år	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sprecco AS konsern	2004	Larvik	50 %	50 %	37 450 192	233 107 446	116 553 724
LHS Invest AS	2004	Larvik	49 %	49 %	86 876 706	6 310 832	3 103 036
Lilleby Eiendom AS	2015	Trondheim	20 %	20 %	32 018 000	319 986 000	55 790 494
Hellerud Eiendom Invest AS	2018	Oslo	50 %	50 %	-7 526 041	40 579 954	20 289 977
Grand Holding AS konsern	2018	Larvik	28 %	28 %	3 870 546	101 148 584	39 034 198
Kanalarmen 12 Forus AS	2019	Oslo	20 %	20 %	8 241 175	68 780 523	11 962 663
Vestby Eiendom Holding AS	2019	Oslo	24 %	24 %	-100 135	38 927 430	9 260 125
Haugtunet AS	2019	Oslo	50 %	50 %	-894 302	-2 873 992	0
Borgeskogen 49 AS	2019	Sandefjord	50 %	50 %	1 316 367	46 532	6 006 564
Kvadraturen Invest AS	2019	Oslo	26 %	26 %	14 958 388	953 293	139 920
Varro Vekstpartner AS	2020	Sandefjord	28 %	28 %	-2 639 795	686 126	190 743
Jerikøvelen 14 Invest AS*	2020	Oslo	25 %	25 %	7 000	7 000	10 825 000
Stamvølen 1 Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	-4 120 000	46 297 000	25 200 000
Borgeskogen Eiendom AS	2020	Larvik	50 %	50 %	1 057 584	15 030 584	7 515 292
Realkapital Rådhusgata 9 AS	2020	Oslo	25 %	25 %	-9 512 000	81 372 000	20 342 934
Tønsberg Eiendom Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	21	29 200 021	14 097 770
Gneisvølen Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	88 499	54 708 499	26 992 000
Varro Kapitalpartner AS	2020	Sandefjord	28 %	28 %	-152 162	447 838	124 409
GLV 3-9 Invest AS	2020	Oslo	30 %	30 %	255 590	78 705 590	23 611 677
Nanset Standard AS	2020	Larvik	50 %	50 %	28 634	628 341	314 171
Mjølbby Logistics Holding AS	2020	Oslo	20 %	20 %	-414 352	127 382 045	25 476 409
Sum					160 809 915	1 241 431 646	416 831 108

* Tall fra 2019, kapitaløkning 2020



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
NRP Eiendom 2012 AS	3,96%	1
Vestby Logistikk AS	5%	1
Hjertnes Eiendom AS	10%	58 807 477
Hellerud Eiendom og Utvikling AS	15%	40 650 000
Spice Log AS	4,50%	1
W-Oslo AS	2%	1 181 606
Spinnaker Property AS	4%	2 391
Risavika Base Invest AS	10%	19 283 600
Oslo Airport City AS	3,61%	63 590 004
Revet Eiendomsinvest AS	15%	11 562 000
Trondheim Areal AS	10%	32 800 000
Realkapital 31 AS	17,18%	17 695 400
Varro Invest 1 IT-Drift AS	10,14%	700 000
Oslo Opportunity AS	10,66%	39 175 500
Sum		<u>285 447 982</u>

Note 6 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020
Lån til tilknyttet selskap	11 065 862
Lån til datterselskap*	34 791 635
Andre fordringer	6 117 926
Sum	<u>51 975 423</u>
<i>Gjeld</i>	2020
Kortsiktig lån til tilknyttet selskap	1 557 103
Annen kortsiktig gjeld	5 223 790
Sum	<u>6 780 893</u>

*Konsernet har en fordring på et heleid selskap Tvetenveien 4 AS som ikke er konsolidert inn.



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.	108 686 506
Tilgang kjøpte driftsmidler	56 413 869
Anskaffelseskost 31.12.	165 100 375
Akk.avskrivning 31.12.	-30 629 684
Balanseført pr. 31.12.	134 470 689

Årets avskrivninger 3 676 236

Økonomisk levetid 5-50 år
Avskrivningsplan Lineær

Tomtene avskrives ikke.

Note 8 - Pant og garantier

<i>Opplysninger om gjeld</i>	2020
Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig	579 675 000

Morselskapets langsiktige lån på 450 000 000 har en løpetid på 3 år og er avdragsfritt 2 år og 9 måneder. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Morselskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1). Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner er sikret i deler av konsernets eiendomsportefølje.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020
Tomter og bygninger	<u>73 272 155</u>
Sum	<u>73 272 155</u>

**Trollborg Invest AS Konsern****Noter til regnskapet for 2020****Note 9 - Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2020**

Endring utsatt skatt	-91 197
Årets totale skattekostnad	<u>-91 197</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2020**

Ordinært resultat før skattekostnad	114 282 367
Permanente forskjeller	-86 245 042
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	5 183 399
Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	10 774 117
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	28 030 360
Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd)	349 075
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	3 120 498
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-11 418 467
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre fin. instr.	-74 648 768
Fradragsberettiget tap fra RF-1359	-3 122 824
Endring i midlertidige forskjeller	<u>18 721</u>
Alminnelig inntekt	<u>-13 676 564</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-13 676 564</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2020**

Driftsmidler	7 423 445
Gevinst- og tapkonto	12 839
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-40 529 302
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-33 093 018</u>

Utsatt skattefordel (22%) **-7 280 464**

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	121 000	41 979 000	391 409 337	433 509 337
Årsresultat	0	0	114 373 564	114 373 564
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-17 800 000	-17 800 000
Egenkapital 31.12.	<u>121 000</u>	<u>41 979 000</u>	<u>487 982 901</u>	<u>530 082 901</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	121	1 000	121 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fikan AS	16	13,22 %	13,22 %
Ferinvest AS	35	28,93 %	28,93 %
Røkan AS	35	28,93 %	28,93 %
Kerla AS	35	28,93 %	28,93 %
Sum	121	100,00 %	100,00 %

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

31. desember 2020
Larvik, 31. august 2021


Finn Erik Røed
styreleder/daglig leder


Finn Røed
styremedlem



Trollborg Invest AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Trollborg Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter		<u>161 986 800</u>	<u>95 672 359</u>
Driftskostnader			
Driftsrelaterte finanskostnader		13 295 223	894 666
Lønnskostnad	2	1 161 676	2 898 178
Annen driftskostnad	2	<u>1 868 589</u>	<u>1 334 344</u>
Sum driftskostnader		<u>16 325 488</u>	<u>5 127 188</u>
Driftsresultat		<u>145 661 312</u>	<u>90 545 171</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		391 546	824 671
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-16 893 356	-4 688 707
Annen finanskostnad		<u>12 681 718</u>	<u>11 926 611</u>
Netto finansposter		<u>-29 183 528</u>	<u>-15 790 647</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>116 477 784</u>	<u>74 754 524</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>0</u>	<u>1 806 891</u>
Årsresultat		<u>116 477 784</u>	<u>72 947 633</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	<u>116 477 784</u>	<u>72 947 633</u>



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4, 7	90 649 831	59 695 431
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4, 7	296 746 004	253 910 055
Investeringer i aksjer og andeler	5, 7	246 272 482	206 002 094
Sum finansielle anleggsmidler		<u>633 668 317</u>	<u>519 607 580</u>
Sum anleggsmidler		<u>633 668 317</u>	<u>519 607 580</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	21 147
Andre fordringer	6	<u>63 544 890</u>	<u>58 654 588</u>
Sum fordringer		<u>63 544 890</u>	<u>58 675 735</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	7	<u>15 783 712</u>	<u>45 484 890</u>
Sum investeringer		<u>15 783 712</u>	<u>45 484 890</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>166 867 517</u>	<u>48 855 941</u>
Sum omløpsmidler		<u>246 196 119</u>	<u>153 016 566</u>
Sum eiendeler		<u>879 864 436</u>	<u>672 624 146</u>



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	121 000	121 000
Overkurs	9	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		<u>42 100 000</u>	<u>42 100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	380 728 592	282 050 809
Sum opptjent egenkapital		<u>380 728 592</u>	<u>282 050 809</u>
Sum egenkapital		<u>422 828 592</u>	<u>324 150 809</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	450 000 000	340 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>450 000 000</u>	<u>340 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	361 867	589 610
Skyldige offentlige avgifter	3	235 537	460 696
Annen kortsiktig gjeld	6	6 438 440	7 423 031
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 035 844</u>	<u>8 473 337</u>
Sum gjeld		<u>457 035 844</u>	<u>348 473 337</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>879 864 436</u>	<u>672 624 146</u>



Trollborg Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	116 477 784	
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-206 596	
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-42 084 396	
Endring i andre tidsavgrensingsposter	456 335	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>74 643 127</u>	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	264 573 961	
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-306 849 125	
Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer	-4 890 302	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-47 165 466</u>	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	110 000 000	
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 666 085	
Utbetalinger av utbytte	-17 800 000	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>90 533 915</u>	
Netto endring i likvider i året	118 011 576	
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	48 855 941	
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>166 867 517</u>	



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet oppfyller ikke lenger vilkårene for små foretak og årsregnskapet for 2020 avlegges som øvrige foretak. Ombyttbare finansielle eiendeler (aksjer) er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost med virkning for aksjeportefølje pr. 1.1.2020, endringen medfører ingen effekt i resultatregnskapet for regnskapet i 2020. Sammenlignbare tall for 2019 er ikke omregnet, gevinstberegninger er derfor gjort på bakgrunn av en tilordning av kostpris basert på FIFO-metoden. I tråd med forskriften til regnskapsloven unnlates å utarbeide sammenlignbare tall i kontantstrøm, og resultatregnskap for konsernregnskapet.

Investering i deltakerliknet selskap

Andel av inntekt på investering i deltakerliknet selskap øker investeringens balanseførte verdi og inntektsføres over resultatregnskapet. Utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital reduserer investeringens balanseførte verdi.

Datterselskap/tilknyttet selskap/aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler.

Datterselskapet, tilknyttede selskaper og aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler, er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost. Aksjene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Inntekter og kostnader knyttet til langsiktige investeringer, presenteres som hhv. driftsinntekter og driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstiller kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	1 040 447	2 541 919
Arbeidsgiveravgift	<u>121 229</u>	<u>356 260</u>
Sum	<u>1 161 676</u>	<u>2 898 179</u>

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Alle lønnskostnader gjelder daglig leder som er den eneste i selskapet som hever lønn.

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 812 500,-

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Lovpålagt revisjon	69 531
Andre	97 605

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

**Trollborg Invest AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 3 - Bankinnskudd**

	2020
Bundene skattetrekksmidler	137 431

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ansk. år	Kontor	Eier- andel	Stemme andel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12.
Hegdølringen 19-1 AS	2015	Larvik	100 %	100 %	1 255 792	235 828	8 113 546
Trollborg AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-622 085	21 317 308	22 004 401
Hegdølveien 105 AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-32 622	1 061 961	1 050 000
Ravelen 70 AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-189 056	4 579 317	5 030 000
Trollborg Oslo AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-13 966	-11 440	30 000
Kullerød Eiendomsinvest AS	2018	Larvik	100 %	100 %	-403 800	15 526 001	27 061 284
Smalvollveien Invest AS	2018	Oslo	100 %	100 %	-535 654	26 328 017	27 360 600
Sum					-541 391	69 036 992	90 649 831

Selskap	Ansk. år	Kontor	Eier- andel	Stemme andel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sørenco AS	2004	Larvik	50 %	50 %	27 843 168	62 149 135	115 000
LHS Invest AS	2004	Larvik	49 %	49 %	86 876 706	6 310 832	56 547
Lilleby Eiendom AS	2015	Trondheim	20 %	20 %	32 018 000	319 986 000	53 805 000
Hellerud Eiendom Invest AS	2018	Oslo	50 %	50 %	-7 526 041	40 579 954	20 275 000
Grand Holding AS*	2018	Larvik	28 %	28 %	-41 978	104 727 568	34 050 412
Kanalenmen 12 Forus AS	2019	Oslo	20 %	20 %	8 241 175	68 780 523	11 200 000
Vestby Eiendom Holding AS	2019	Oslo	24 %	24 %	-100 135	38 927 430	9 500 000
Haugartunet AS	2019	Oslo	50 %	50 %	-894 302	-2 873 992	2 350 000
Borgeskogen 49 AS	2019	Sandefjord	50 %	50 %	1 316 967	46 532	6 265 165
Kvadraturen Invest AS	2019	Oslo	26 %	26 %	14 958 388	953 293	139 920
Varno Vekstpartner AS	2020	Sandefjord	28 %	28 %	-2 639 795	686 126	1 364 000
Jerikoveien 14 Invest AS**	2020	Oslo	25 %	25 %	7 000	7 000	10 825 000
Stamveien 1 Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	-4 120 000	46 297 000	25 200 000
Borgeskogen Eiendom AS	2020	Larvik	50 %	50 %	1 057 584	15 030 584	7 577 719
Realkapital Rådhusgata 9 AS	2020	Oslo	25 %	25 %	-9 512 000	81 372 000	22 250 000
Tyønsberg Eiendom Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	21	29 300 021	14 100 000
Gneisveien Invest AS	2020	Oslo	48 %	48 %	88 499	54 708 499	26 992 000
Varno Kapitalpartner AS	2020	Sandefjord	28 %	28 %	-152 162	447 838	166 667
GLV 3-9 Invest AS	2020	Oslo	30 %	30 %	255 590	78 705 590	24 150 000
Nanset Standard AS	2020	Larvik	50 %	50 %	28 634	628 341	56 000
Mjølbø Logistics Holding AS	2020	Oslo	20 %	20 %	-414 952	127 382 045	26 307 575
Sum					147 290 367	1 074 052 319	296 746 005

* Opplyste tall er fra 2019

** Tall fra 2019, kapitaløkning 2020

**Trollborg Invest AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper**

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
NRP Eiendom 2012 AS	3,96%	1
Vestby Logistikk AS	5%	3
Hjertnes Eiendom AS	10%	58 807 477
Hellerud Eiendom og Utvikling AS	15%	40 650 000
Spice Log AS	4,50%	1
W-Oslo AS	2%	1 181 606
Spinnaker Property AS	4%	2 391
Risavika Base Invest AS	10%	19 283 600
Oslo Airport City AS	3,61%	63 590 004
Revet Eiendomsinvest AS	15%	11 562 000
Trondheim Areal AS	10%	32 800 000
Realkapital 31 AS	17,18%	17 695 400
Varro Invest 1 IT-Drift AS	10,14%	700 000
Sum		<u>246 272 481</u>

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern/tilknyttet selskap	54 425 699	50 089 565
Andre fordringer	<u>5 624 890</u>	<u>1 953 013</u>
Sum	<u>60 050 589</u>	<u>52 042 578</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Leverandørgjeld	281 250	575 000
Kortsiktig lån	<u>2 655 290</u>	<u>4 321 375</u>
Sum	<u>2 936 540</u>	<u>4 896 375</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Opplysninger om gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig	450 000 000	340 000 000

Selskapets langsiktige lån har en løpetid på 3 år og er avdragsfritt 2 år og 9 måneder. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Selskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1).

**Trollborg Invest AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 8 - Skatt***Årets skattekostnad fordeler seg på:*

	2020	2019
Endring utsatt skatt	0	1 806 891
Årets totale skattekostnad	0	1 806 891

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	116 477 784	74 754 524
Permanente forskjeller	196 694	324 674
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	5 183 399	4 688 707
Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	10 774 117	274 846
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	28 030 360	619 820
Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd)	349 075	311 860
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	3 120 498	1 387 844
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-86 441 999	-73 311 466
Resultatført konsernbidrag	-2 976 862	-1 298 188
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-11 418 467	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-74 648 768	-21 062 704
Fradragsberettiget tap fra RF-1359	-3 122 824	-916 600
Alminnelig inntekt	-14 476 993	-14 226 683
Mottatt konsernbidrag	2 976 862	1 298 188
Årets skattegrunnlag	-11 500 131	-12 928 495

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-33 091 765	-21 591 634
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-33 091 765	-21 591 634

Utsatt skattefordel (22%)

-7 280 188

-4 750 159

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	121 000	41 979 000	282 050 808	324 150 808
Årsresultat	0	0	116 477 784	116 477 784
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-17 800 000	-17 800 000
Egenkapital 31.12.	121 000	41 979 000	380 728 592	422 828 592



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	121	1 000	121 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fikan AS	16	13,22 %	13,22 %
Ferinvest AS	35	28,93 %	28,93 %
Røkan AS	35	28,93 %	28,93 %
Kerfa AS	35	28,93 %	28,93 %
Sum	121	100,00 %	100,00 %

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

31. desember 2020
Larvik, 31. august 2021



Finn Erik Røed
styreleder/daglig leder



Finn Røed
styremedlem



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Sanden 1, NO-3264 Larvik
P.O. Box 83, Fritzøe Brygge, NO-3285 Larvik

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollborg Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollborg Invest AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre Forhold

Konsernregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2019 er ikke revidert, og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.



Building a better
working world

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udeelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uavhengig revisors beretning - Trollborg Invest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: ONWU-GC5SY-1130A-26P5K-8ZYNH-UJN6T



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Larvik, 31. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Roll-Matthiesen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: ONWU-GC5SY-1130A-26P5K-8ZXNH-UJN6T



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Roll-Matthiesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-452536

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-08-31 21:39:05Z



Penneo DokumentID: ONWU-GC5SY-130A-26P5K-8ZMNH-UJNGT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Trollborg Invest AS

Årsberetning for 2020

Selskapets virksomhet

Trollborg Invest AS er et privat investeringsselskap som driver investering, drift, utvikling, utleie og salg av hel- og deleide eiendomsprosjekter innenfor bolig og næring. Konsernet har i tillegg til heleide eiendomsselskaper en rekke deleide selskaper med eierandeler opp til 50%.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Det er ikke inntruffet forhold etter årsslutt som har betydning for fortsatt drift.

Redegjørelse for årsregnskapet

Utover hva som fremgår av årsregnskapet, er styret ikke kjent med forhold av betydning for å bedømme morselskapet eller konsernets stilling. Det er ingen poster i årsregnskapet det knytter seg spesiell usikkerhet til, eller spesielle forhold som har påvirket årsregnskapet for 2020.

Årsresultatet ble for morselskap kr 116 477 784 og for konsernet kr 114 373 564. For 2019 var årsresultatet i morselskap kr 72 947 633.

Totalkapitalen utgjorde ved årsskifte kr 879 864 436 for morselskap og kr 1 117 789 012 for konsernet. For 2019 utgjorde totalkapitalen for morselskap og konsernet hhv. kr 672 624 146 og kr 829 262 947.

Egenkapitalandelen for morselskap utgjør 48,1 % mot 48,2 % i 2019. Det er forsvarlig likviditet i morselskap. For konsernet er egenkapitalandelen 47,4 % mot 52,3 % i 2019. Likviditeten i konsernet er god.

Selskapets og konsernets finansielle stilling er betryggende.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder.

Valutarisiko: Konsernet er normalt ikke eksponert for valutarisiko. Da investeringer hovedsakelig skjer i Norge.

Markedsrisiko: Konsernet er eksponert for endringer i markedet generelt. Det vurderes løpende tiltak for tilpasse seg markedet.

Kreditt- og Likviditetsrisiko: Likviditetssituasjonen i konsernet er vurdert å være god, det anse å være lav risiko knyttet til refinansiering eller å skaffe ny finansiering i konsernet. Kredittrisikoen anses lav.

Personell, miljø og likestilling

Trollborg Invest AS har en fulltidsansatt daglig leder. Det har ikke vært sykefravær i 2020. Styret i selskapet består av styreleder og et styremedlem, hvorav ingen kvinner. Ved eventuelle nyansettelser skal det ikke forekomme diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, kjønn, religion, eller livssyn.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Forskning og utvikling

Det er ikke pågående forskning eller utviklingsprosjekter.



Trollborg Invest AS

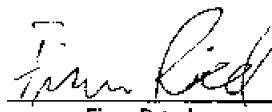
Forslag til resultat anvendelse

Styret foreslår at selskapets overskudd disponeres på følgende måte:

Overført annen egenkapital	<u>kr. 116 477 784</u>
Avsatt til utbytte	kr. _____ 0
Sum disponert	<u>kr. 116 477 784</u>

Larvik, 31. august 2021


Finn Erik Røed
Styrets leder, daglig leder


Finn Røed
Styremedlem