

TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S

Havnegade 21
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/02/2016

Peter Møller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S Havnegade 21 5500 Middelfart CVR-nr: 21829838 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Havnegade 21 5500 Middelfart
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Herning DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976020

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Trekantens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 i overensstemmelse med den valgte regnskabspraksis.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 29/02/2016

Direktion

Erik Harloff Nissen

Bestyrelse

Peter Møller
Formand

Martin Nørholm Baltser

Berit Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Herning, 29/02/2016

Michael Laursen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

H.C. Krogh
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Årsregnskab

De nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år fremgår af denne beretning, samt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Hovedaktiviteter

Det er selskabets formål at drive virksomhed med opkøb og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 solgt følgende 2 ejendomme:

Vestergade 34 i Strib og Algade 24 i Middelfart.

Herudover er der indgået en lejeaftale i en renoveret ejendom i Svendborg, hvor Middelfart Sparekasse skal have domicil.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har optimeret lejemålene i investeringsejendommen beliggende i Teglgårdsparken i Middelfart, og henligger nu kun med et lille lejemål som tomgang. Nævnte lejemål forventes genudlejet i 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

De væsentligste usikkerheder ved indregning og måling knytter sig til værdiansættelse af materielle anlægsaktiver. Ledelsens vurderer, at usikkerheder er på et niveau, der er forsvarligt i forhold til det retvisende billede af årsregnskabet. Der henvises i øvrigt til afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Trekantens Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til indre værdi i overensstemmelse med reglerne for klasse C virksomheder, ligesom reglerne om beskrivelse af den forventede udvikling er tilvalgt.

Selskabet er på koncernniveau ejet af Middelfart Sparekasse.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Periodeafgrænsningsposten vedrørende forudbetalt husleje blev tidligere præsenteret under immaterielle anlægsaktiver, da aktivet blev anset som en brugsrettighed. Posten er opdelt i en kort og lang del. Sammenligningstallene for 2014 er tilrettet

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser, der leveres som led i den normale drift, afregnes på markedsmæssige vilkår.

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 forpligtelsernes 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 det nominelle 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Middelfart Sparekasse.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I resultatopgørelsen omkostningsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat, uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere-års skatter.

Hensættelse til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skat-tepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabs-mæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil ud-løses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæs-sige hen-læggelser tilbageføres.

Udskudte skatteaktiver medtages i balancen under tilgodehavender. Indtægtsføring af skatteaktivet sker over resultatopgørelsen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret

værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Indretning af lejede lokaler 20 år.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2 - 10 år.
---	------------

Nyanskaffelser med levetid under 1 år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Virksomheder, der ikke er dattervirksomheder, men i hvilke selskabet besidder kapitalandele og udøver en betydelig indflydelse, det vil sige besidder mellem 20 og 50% af stemmerettighederne, betragtes som associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder værdiansættes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medregnes andel af associerede virksomheders resultat efter skat for året i posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende udgifter i de efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		14.502.696	12.788.117
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-46.709.525	-1.559.938
Resultat af ordinær primær drift		-32.206.829	11.228.179
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	2.606.384	7.380.364
Andre finansielle indtægter	2	87.084	24.567
Øvrige finansielle omkostninger	3	-6.399.225	-6.309.638
Ordinært resultat før skat		-35.912.586	12.323.472
Skat af årets resultat	4	-557.429	-990.301
Årets resultat		-36.470.015	11.333.171
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.606.384	6.635.391
Overført resultat		-39.076.399	4.697.780
I alt		-36.470.015	11.333.171

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		217.458.986	269.495.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.938.136	2.305.113
Indretning af lejede lokaler		4.659.912	3.498.585
Materielle anlægsaktiver i alt	5	224.057.034	275.299.429
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.241.775	10.635.391
Andre tilgodehavender		9.711.231	10.130.421
Deposita		503.500	287.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	23.456.506	21.053.312
Anlægsaktiver i alt		247.513.540	296.352.741
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		685.472	293.294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.742.813	1.070.318
Andre tilgodehavender		4.503.399	28.107
Periodeafgrænsningsposter		474.385	419.190
Tilgodehavender i alt		19.406.069	1.810.909
Omsætningsaktiver i alt		19.406.069	1.810.909
Aktiver i alt		266.919.609	298.163.650

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.241.775	6.635.391
Overført resultat		251.697.830	21.274.229
Egenkapital i alt	7	261.939.605	28.409.620
Hensættelse til udskudt skat	8	600.284	42.854
Hensatte forpligtelser i alt		600.284	42.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.492.953	1.430.639
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	265.893.820
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.886.767	2.386.716
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.379.720	269.711.175
Gældsforpligtelser i alt		4.379.720	269.711.175
Passiver i alt		266.919.609	298.163.650

Noter

1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2015 kr.	2014 kr.
Andel af årets resultat	2.606.384	7.380.364
	<u>2.606.384</u>	<u>7.380.364</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægter, tilknyttede	284	894
Øvrige renteindtægter	86.800	23.673
	<u>87.084</u>	<u>24.567</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	6.399.169	6.309.589
Andre finansielle omkostninger	56	49
	<u>6.399.225</u>	<u>8.987.318</u>

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Årets ændring i udskudt skat	598.358	992.458
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	207.363
Heraf kompenseret af koncernselskaber (udnyttet underskud)	0	-207.697
Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	-40.928	-1.824
Årets skat ialt	557.429	990.301
Betalte skatter i året udgør	0	0

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Indretning i lejede lokaler kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris, primo	321.254.607	4.139.500	6.617.917
Årets tilgang	803.026	1.548.039	44.000
Årets afgang	-12.281.947	0	-94.113
Kostpris, ultimo	309.775.686	5.687.539	6.567.804
Opskrivninger, primo	10.017.533	0	0
Årets opskrivninger	1.194.646	0	0
Tilbageførte opskrivninger	-1.860.100	0	0
Opskrivninger, ultimo	9.352.079	0	0
Nedskrivninger, primo	51.016.031	0	0
Årets nedskrivninger	41.886.623	0	0
Tilbageførte nedskrivninger	-82.432	0	0
Tilbageført nedskrivning på årets afgang	-4.029.653	0	0
Nedskrivninger, ultimo	88.790.569	0	0
Afskrivninger, primo	10.760.378	640.915	4.312.804
Årets afskrivninger	3.149.694	386.712	400.713
Tilbageført afskrivning på årets afgang	-1.031.862	0	-83.849
Afskrivninger ultimo	12.878.210	1.027.627	4.629.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december	217.458.986	4.659.912	1.938.136
Seneste ejendomsvurderinger	100.250.000		
Der er tilgange, som ikke indgår i ejendomsvurderingerne.			
		2015	2014
Afskrivninger, bygninger		3.149.694	2.991.745
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar		400.713	436.242
Årets nedskrivninger		41.886.623	926.159
Tilbageførte nedskrivninger i resultatopgørelsen		-82.432	-4.690.598
Årets opskrivninger		-1.194.646	0
Tilbageførte opskrivninger i resultatopgørelsen		1.860.100	1.555.100
Tab/gevinst ved salg af bygninger		292.497	0
Tab/gevinst ved salg af driftsmidler		10.264	0
Afskrivninger, indretning i lejede lokaler		386.712	341.290
Afskrivninger		46.709.525	1.559.938

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris, primo	4.000.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris, ultimo	4.000.000
Værdiregulering, primo	6.635.391
Årets resultatandele	2.606.384
Årets afgang	0
Værdireguleringer, ultimo	9.241.775
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.241.775

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital
Sparekassekollegiet A/S, Faaborg, Danmark	33 1/3%	TDKK 12.000

7. Egenkapital i alt

	Aktiekapital	Overkurs	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 1. januar	500.000	0	6.635.391	21.274.229	28.409.620
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	0	500.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	269.500.000	0	0	269.500.000
Overført	0	-269.500.000	0	269.500.000	0
Årets resultat	0	0	2.606.384	-39.076.399	-36.470.015
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	9.241.755	251.697.830	261.939.605

Indskudskapitalen består af 1.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

8. Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	42.854	-1.155.143
Årets ændring	557.429	1.197.997
	600.284	42.854
Indretning af lejede lokaler	-42.019	-20.835
Rettigheder	2.228.693	1.634.790
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	-306.135	-454.369
Hensættelse vedligeholdelsesarbejder	0	-236.936
Underskudsfræmførsel	-1.280.254	-879.770
	600.284	42.854
Udskudt skat, 22 %		

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejemål med uopsigelighed på adressen Vestre Engvej 1A i Vejle frem til 1. april 2019.

Lejeforpligtelsen i uopsigelighedsperioden udgør DKK 6.321.176

Selskabet har indgået lejemål med uopsigelighed på adressen Sofiendalvej 4 i Strib frem til 1. juli 2024.

Lejeforpligtelsen i uopsigelighedsperioden udgør DKK 2.874.989

Selskabet har indgået lejemål med uopsigelighed på adressen Skolegade 45 i Esbjerg frem til 1. januar 2023.

Lejeforpligtelsen i uopsigelighedsperioden udgør DKK 4.056.848

Selskabet har indgået lejemål med uopsigelighed på adressen Tinghusgade 22 i Svendborg frem til 1. oktober 2025.

Lejeforpligtelsen i uopsigelighedsperioden udgør DKK 4.138.400.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Middelfart Sparekasse, Havnegade 21, 5500 Middelfart

Koncernforhold

Koncernregnskab udarbejdes af Middelfart Sparekasse, som er selskabets ultimative moderselskab.