



Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
Telefon 86 41 21 00  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
 randers@kvistjensen.dk

# Tronholmen 3 ApS

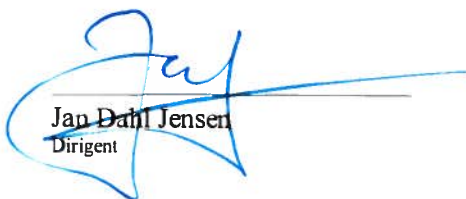
Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2019.

  
Jan Dahl Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Tronholmen 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

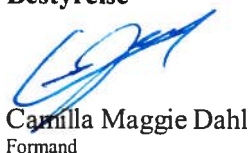
Randers SØ, den 8. marts 2019

### Direktion

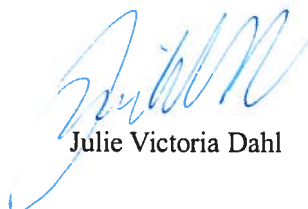


Jan Dahl Jensen

### Bestyrelse



Camilla Maggie Dahl  
Formand



Julie Victoria Dahl



Jan Dahl Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Tronholmen 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tronholmen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 8. marts 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 36 71 77 85

  
Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Tronholmen 3 ApS Tronholmen 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 29 80 49 15
	Stiftet: 28. december 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Camilla Maggie Dahl, Formand Julie Victoria Dahl Jan Dahl Jensen
<b>Direktion</b>	Jan Dahl Jensen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at opføre, eje og udleje ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Randers og anvendes til kontorformål, er pr. balancedagen målt til et nettoafkast på ca. 6,00 procent. Dette svarer til en dagsværdi på 100 mio. kr. I forhold til sidste år er ejendommen værdireguleret med -2,7 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.128 t.kr. mod 5.222 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 440 t.kr. mod 2.737 t.kr. sidste år.

Årets resultat før skat er påvirket af værdiregulering af investeringsejendom med -2,7 mio. kr.

### **Den forventede udvikling**

For det igangværende regnskabsår (år 2019) forventes et resultat på det i år opnåede, når der ses bort fra værdireguleringer, i niveauet 5,25 mio. kr. før finansielle poster.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.128.380</b>	<b>5.221.732</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.711.191	-73.460
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.417.189</b>	<b>5.148.272</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-7.148	-8.201
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.357	344.092
Andre finansielle indtægter	6.409	568
Øvrige finansielle omkostninger	-1.928.215	-1.968.070
<b>Resultat før skat</b>	<b>570.592</b>	<b>3.516.661</b>
Skat af årets resultat	-130.410	-779.808
<b>Årets resultat</b>	<b>440.182</b>	<b>2.736.853</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.148	-8.201
Udbytte for regnskabsåret	0	12.500.000
Overføres til overført resultat	447.330	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.754.946
<b>Disponeret i alt</b>	<b>440.182</b>	<b>2.736.853</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	100.000.000	102.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000.000</u>	<u>102.500.000</u>
Kapitalandel i associeret virksomhed	172.658	179.806
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>172.658</u>	<u>179.806</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>100.172.658</u></b>	<b><u>102.679.806</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	367.102	12.365.015
Andre tilgodehavender	3.018.116	3.880.996
Periodeafgrænsningsposter	2.620	2.368
Tilgodehavender i alt	<u>3.387.838</u>	<u>16.248.379</u>
Likvide beholdninger	<u>830.703</u>	<u>50.090</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.218.541</u></b>	<b><u>16.298.469</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>104.391.199</u></b>	<b><u>118.978.275</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	110.158	117.306
4	Overført resultat	20.114.855	18.897.764
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	12.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.350.013</u></b>	<b><u>31.640.070</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>7.287.781</u>	<u>7.691.995</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.287.781</u></b>	<b><u>7.691.995</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	62.572.131	66.429.182
7	Kreditinstitutter i øvrigt	2.845.545	3.632.418
	Deposita	<u>2.903.883</u>	<u>2.899.042</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.321.559</u>	<u>72.960.642</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.858.330	1.245.490
	Gæld til pengeinstitutter	822	1.590.426
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	310.372	146.125
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	751.736	660.270
	Anden gæld	<u>2.510.586</u>	<u>3.043.257</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.431.846</u>	<u>6.685.568</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>76.753.405</u></b>	<b><u>79.646.210</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>104.391.199</u></b>	<b><u>118.978.275</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	79.984.381	78.410.921
Tilgang i årets løb	<u>211.191</u>	<u>1.573.460</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>80.195.572</u></b>	<b><u>79.984.381</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	22.515.619	22.589.079
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.711.191</u>	<u>-73.460</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>19.804.428</u></b>	<b><u>22.515.619</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>100.000.000</u></b>	<b><u>102.500.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet udgør i niveauet 6,0 pct. i lighed med sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 14.286 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.350 t.kr. til 9.246 t.kr.

**2. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	117.306	225.507
Resultatandel	-7.148	-8.201
Udloddet udbytte	0	-100.000
	<b>110.158</b>	<b>117.306</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	18.897.764	27.600.389
Årets overførte overskud eller underskud	447.330	-9.754.946
Regulering af renteswap fratrukket skat	769.761	952.321
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	0	100.000
	<b>20.114.855</b>	<b>18.897.764</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2018	12.500.000	0
Udloddet udbytte	-12.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	12.500.000
	<b>0</b>	<b>12.500.000</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.430.461	66.474.672
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.858.330	-45.490
	<b>62.572.131</b>	<b>66.429.182</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	42.074.324	47.136.217
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.845.545	4.832.418
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.000.000	-1.200.000
	<b>2.845.545</b>	<b>3.632.418</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

31/12 2018

31/12 2017

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 100.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets og moderselskabets gæld til Sparekassen Kronjylland. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tojax Invest A/S, CVR-nr. 29804915 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, vortil vi henviser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tronholmen 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger til administration m.m.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tronholmen 3 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.