

TRONHOLMEN 3 ApS
c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 8900 Randers C

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2016.

Jan Dahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 15. februar 2016

Direktion

Tommy Frank
Direktør

Bestyrelse

Jan Dahl Jensen
Formand

Tommy Frank

Jeanette Frank

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TRONHOLMEN 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TRONHOLMEN 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 15. februar 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TRONHOLMEN 3 ApS c/o Lou Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 29 80 49 15
	Stiftet: 28. december 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Dahl Jensen, Formand Tommy Frank Jeanette Frank
Direktion	Tommy Frank, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland
Associeret virksomhed	Tronholmen 6 ApS, Randers

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 og måling.

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Randers og anvendes til kontorformål, er pr. balancedagen målt til et nettoafkast på 6,00 pct. Dette svarer til en dagsværdi på 100.175 t.kr. Pr. balancedagen er stort set hele ejendommen udlejet (ca. 95%) og hovedparten af lejekontrakterne er uopsigelige indtil ultimo 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.593 t.kr. mod 4.539 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.177 t.kr. mod 212 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendommen på 455 t.kr. og en samlet positiv værdiregulering af prioritetsgæld og renteswap tilknyttet investeringsejendommen på 956 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TRONHOLMEN 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 regnskabspraksis

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 - 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 generalforsamlingen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	5.593.168	4.539.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.410.939	-2.396.549
Resultat før finansielle poster	7.004.107	2.142.809
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	23.014	52.735
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	272.204	162.805
Andre finansielle indtægter	1.250	6.801
Andre finansielle omkostninger	-1.899.007	-1.996.482
Resultat før skat	5.401.568	368.668
Skat af årets resultat	-1.224.074	-156.923
Årets resultat	4.177.494	211.745
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.014	52.735
Overføres til overført resultat	4.154.480	159.010
Disponeret i alt	4.177.494	211.745

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	100.175.000	99.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.175.000</u>	<u>99.500.000</u>
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	295.296	272.282
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>295.296</u>	<u>272.282</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>100.470.296</u>	<u>99.772.282</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.714.619	5.623.978
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	86.063
Andre tilgodehavender	303.344	192.818
Periodeafgrænsningsposter	0	22.378
Tilgodehavender i alt	<u>9.017.963</u>	<u>5.925.237</u>
Likvide beholdninger	36.017	20.244
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.053.980</u>	<u>5.945.481</u>
Aktiver i alt	<u>109.524.276</u>	<u>105.717.763</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	232.796	209.782
5	Overført resultat	25.107.101	20.952.621
	Egenkapital i alt	<u>25.464.897</u>	<u>21.287.403</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.597.957	5.373.883
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.597.957</u>	<u>5.373.883</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	66.532.218	66.588.734
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.319.787	7.221.115
6	Gæld til pengeinstitutter	0	320.460
6	Forudbetalinger og deposita	2.675.375	2.241.301
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>75.527.380</u>	<u>76.371.610</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	80.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.238.474	2.183.708
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	151.687	104.392
	Anden gæld	543.881	316.767
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.934.042</u>	<u>2.684.867</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>77.461.422</u>	<u>79.056.477</u>
	Passiver i alt	<u>109.524.276</u>	<u>105.717.763</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	76.618.415	75.903.648
Tilgang i årets løb	220.200	714.767
Kostpris 31. december 2015	76.838.615	76.618.415
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	22.881.585	23.096.352
Årets regulering til dagsværdi	454.800	-214.767
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	23.336.385	22.881.585
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	100.175.000	99.500.000
<p>Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Randers og anvendes til kontorformål, er pr. balancedagen målt til et nettoafkast på 6,00 pct. Dette svarer til en dagsværdi på 100.175 t.kr. Pr. balancedagen er ca. 95 pct. af ejendommen udlejet og hovedparten af lejekontrakterne er uopsigelige indtil ultimo 2019. I løbet af 2016 forventes hele ejendommen udlejet.</p>		
2. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	62.500	62.500
Kostpris 31. december 2015	62.500	62.500
Opskrivninger 1. januar 2015	209.782	157.047
Årets resultat efter skat	23.014	52.735
Opskrivninger 31. december 2015	232.796	209.782
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	295.296	272.282
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Tronholmen 6 ApS	Randers	50 %
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	209.782	157.047		
Resultatandel	23.014	52.735		
	232.796	209.782		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	20.952.621	20.793.611		
Årets overførte overskud eller underskud	4.154.480	159.010		
	25.107.101	20.952.621		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	0	57.552.288	66.532.218	66.588.734
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	6.319.787	6.319.787	7.221.115
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	400.460
Forudbetalinger og deposita	0	2.675.375	2.675.375	2.241.301
	0	66.547.450	75.527.380	76.451.610

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.532 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 100.175 t.kr.

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

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabets mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

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