



Tronholmen 3 ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

Jan Dahl Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 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. februar 2018

Direktion

Tommy Frank

Bestyrelse

Jan Dahl Jensen
Formand

Tommy Frank

Jeanette Frank

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 2017 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 revisors 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. februar 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Jan Dahl Jensen, Formand Tommy Frank Jeanette Frank
Direktion	Tommy Frank
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Tojax Invest A/S
Associeret virksomhed	Tronholmen 6 ApS, Randers

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 og måling.

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Randers og anvendes til kontorformål, er pr. balancedagen målt til et nettoafkast på ca. 6 pct. Dette svarer til en dagsværdi på 102.500 t.kr. Pr. balancedagen er stort set hele ejendommen udlejet (ca. 92%) og hovedparten af lejekontrakterne er uopsigelige indtil ultimo 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.222 t.kr. mod 5.154 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.737 t.kr. mod 2.278 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af en negativ værdiregulering på investeringsejendommen på 73 t.kr. før skat.

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 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 mellemværende 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 til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen 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 resultatopgørel-sen 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-ringsejendommens 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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	5.221.732	5.154.244
Værdiregulering af investeringsejendomme	-73.460	-747.306
Resultat før finansielle poster	5.148.272	4.406.938
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-8.201	-7.289
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	344.092	395.304
Andre finansielle indtægter	568	43.718
Øvrige finansielle omkostninger	-1.968.070	-1.913.220
Resultat før skat	3.516.661	2.925.451
Skat af årets resultat	-779.808	-647.278
Årets resultat	2.736.853	2.278.173
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-8.201	-7.289
Udbytte for regnskabsåret	12.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.285.462
Disponeret fra overført resultat	-9.754.946	0
Disponeret i alt	2.736.853	2.278.173

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>102.500.000</u>	<u>101.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.500.000</u>	<u>101.000.000</u>
	Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>179.806</u>	<u>288.007</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>179.806</u>	<u>288.007</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>102.679.806</u>	<u>101.288.007</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.365.015	10.569.923
	Andre tilgodehavender	3.820.381	1.008.042
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.368</u>	<u>2.332</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.187.764</u>	<u>11.580.297</u>
	Likvide beholdninger	<u>50.090</u>	<u>50.090</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.237.854</u>	<u>11.630.387</u>
	Aktiver i alt	<u>118.917.660</u>	<u>112.918.394</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	117.306	225.507
4 Overført resultat	18.897.764	27.600.389
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.500.000	0
Egenkapital i alt	<u>31.640.070</u>	<u>27.950.896</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.691.995	7.303.853
Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.691.995</u>	<u>7.303.853</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	66.429.182	66.489.000
7 Kreditinstitutter i øvrigt	3.632.418	4.843.343
8 Deposita	2.899.042	2.793.821
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>72.960.642</u>	<u>74.126.164</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.245.490	1.210.000
Gæld til pengeinstitutter	1.590.426	1.677.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.125	255.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	660.270	0
Anden gæld	2.982.642	395.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.624.953</u>	<u>3.537.481</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>79.585.595</u>	<u>77.663.645</u>
Passiver i alt	<u>118.917.660</u>	<u>112.918.394</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	78.410.921	76.838.615
Tilgang i årets løb	<u>1.573.460</u>	<u>1.572.306</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>79.984.381</u>	<u>78.410.921</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	22.589.079	23.336.385
Årets regulering til dagsværdi	<u>-73.460</u>	<u>-747.306</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>22.515.619</u>	<u>22.589.079</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>102.500.000</u>	<u>101.000.000</u>
<p>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. Afkastsats på 6,0% er anvendt.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	225.507	232.796
Resultatandel	-8.201	-7.289
Udloddet udbytte	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
	<u>117.306</u>	<u>225.507</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	27.600.389	25.107.101
Årets overførte overskud eller underskud	-9.754.946	2.285.462
Regulering af renteswap fratrukket skat	952.321	207.826
Overført fra "Reserve for nettoopskrivning"	100.000	0
	<u>18.897.764</u>	<u>27.600.389</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	12.500.000	0
	<u>12.500.000</u>	<u>0</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.474.672	66.489.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-45.490	0
	<u>66.429.182</u>	<u>66.489.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	47.136.217	52.450.000
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	4.832.418	6.053.343
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.200.000	-1.210.000
	<u>3.632.418</u>	<u>4.843.343</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Deposita		
Huslejedeposita	2.899.042	2.793.821
	<u>2.899.042</u>	<u>2.793.821</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 102.500 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.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for moderselskabets banklån. Moderselskabets bankgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 4.653 t.kr.

Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.