



Tronholmen 3 ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 5. februar 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hadsund, den 5. februar 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

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	Camilla Maggie Dahl, Formand Julie Victoria Dahl Jan Dahl Jensen
Direktion	Jan Dahl Jensen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Tojax Invest A/S
Dattervirksomhed	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 eller måling. Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Randers og anvendes til kontorformål, er pr. balancedagen målt til et nettoafkast på ca. 5,75 procent. Dette svarer til en dagsværdi på 97.200 t.kr. I forhold til sidste år er ejendommen værdireguleret med --3.150 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.977 t.kr. mod 4.910 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 664 t.kr. mod 2.407 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det igangværende regnskabsår (år 2021) forventes et resultat på det i år opnåede, når der ses bort fra værdireguleringer, i niveauet 5 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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	4.977.151	4.910.498
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.150.000	-214.177
Driftsresultat	1.827.151	4.696.321
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	49.208	-104.896
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.160
Andre finansielle indtægter	1.260	1.250
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.039.678	-1.498.159
Resultat før skat	837.941	3.120.676
Skat af årets resultat	-173.539	-713.219
Årets resultat	664.402	2.407.457
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-110.158
Overføres til overført resultat	664.402	2.517.615
Disponeret i alt	664.402	2.407.457

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	97.200.000	100.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>97.200.000</u>	<u>100.350.000</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	166.970	117.762
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>166.970</u>	<u>117.762</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>97.366.970</u>	<u>100.467.762</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.066	128.203
	Andre tilgodehavender	308.019	297.730
	Periodeafgrænsningsposter	587.950	748.625
	Tilgodehavender i alt	<u>1.042.035</u>	<u>1.174.558</u>
	Likvide beholdninger	<u>100.000</u>	<u>385.431</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.142.035</u>	<u>1.559.989</u>
	Aktiver i alt	<u>98.509.005</u>	<u>102.027.751</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	23.371.789	22.707.387
	Egenkapital i alt	<u>23.496.789</u>	<u>22.832.387</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.924.200	7.423.335
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.924.200</u>	<u>7.423.335</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	58.662.950	61.757.951
	Deposita	3.129.812	3.101.949
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.792.762</u>	<u>64.859.900</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.095.000	3.069.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.287.040	1.703.033
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	340.035	447.378
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	593.099
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	672.674	598.796
	Anden gæld	900.505	500.823
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.295.254</u>	<u>6.912.129</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>68.088.016</u>	<u>71.772.029</u>
	Passiver i alt	<u>98.509.005</u>	<u>102.027.751</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2020	2019
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-3.150.000	-214.177
	-3.150.000	-214.177
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.592	0
Andre finansielle omkostninger	1.037.086	1.498.159
	1.039.678	1.498.159
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	80.759.749	80.195.572
Tilgang i årets løb	0	564.177
Kostpris 31. december 2020	80.759.749	80.759.749
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	19.590.251	19.804.428
Årets regulering til dagsværdi	-3.150.000	-214.177
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	16.440.251	19.590.251
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	97.200.000	100.350.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 14.400 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 23.497 t.kr. til 12.265 t.kr.

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2020	222.658	0
Overført fra associeret virksomhed	0	62.500
Tilgang i årets løb	0	250.000
Udbytte	0	-89.842
Kostpris 31. december 2020	222.658	222.658
Opskrivninger 1. januar 2020	-104.896	0
Overført fra associeret virksomhed	0	110.158
Årets resultat efter skat	49.208	-104.896
Udbytte	0	-110.158
Opskrivninger 31. december 2020	-55.688	-104.896
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	166.970	117.762

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Tronholmen 3 ApS
Tronholmen 6 ApS, Randers	100 %	0	0	0
		0	0	0

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	22.707.387	20.114.855
Årets overførte overskud eller underskud	664.402	2.517.615
Regulering af renteswap fratrukket skat	<u>0</u>	<u>74.917</u>
	<u>23.371.789</u>	<u>22.707.387</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 97.200 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 grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

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.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for netto opskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kost-prisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.