



Tronholmen 3 ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022.

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 2021 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 28. januar 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 28. januar 2022

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 |
| Modervirksomhed | FaJuCa Invest ApS |
| Dattervirksomhed | Tronholmen 6 ApS, Randers |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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. 6,25 procent. Dette svarer til en dagsværdi på 87.000 t.kr. I forhold til sidste år er ejendommen værdireguleret med -10.466 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.212 t.kr. mod 4.977 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.771 t.kr. mod 664 t.kr. sidste år.

Den forventede udvikling

For det igangværende regnskabsår (år 2022) forventes et resultat, 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>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.212.268 | 4.977.151 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | -10.465.745 | -3.150.000 |
| Driftsresultat | -5.253.477 | 1.827.151 |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 62.753 | 49.208 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 44.175 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 1.759 | 1.260 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -989.930 | -1.039.678 |
| Resultat før skat | -6.134.720 | 837.941 |
| Skat af årets resultat | 1.363.460 | -173.539 |
| Årets resultat | -4.771.260 | 664.402 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7.065 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 664.402 |
| Disponeret fra overført resultat | -4.778.325 | 0 |
| Disponeret i alt | -4.771.260 | 664.402 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 87.000.000 | 97.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>87.000.000</u> | <u>97.200.000</u> |
| 4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 229.723 | 166.970 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>229.723</u> | <u>166.970</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>87.229.723</u> | <u>97.366.970</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 531.442 | 146.066 |
| Andre tilgodehavender | 360.519 | 308.019 |
| Periodeafgrænsningsposter | 548.803 | 587.950 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.440.764</u> | <u>1.042.035</u> |
| Likvide beholdninger | <u>100.000</u> | <u>100.000</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.540.764</u> | <u>1.142.035</u> |
| Aktiver i alt | <u>88.770.487</u> | <u>98.509.005</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7.065 | 0 |
| Overført resultat | 18.593.464 | 23.371.789 |
| Egenkapital i alt | 18.725.529 | 23.496.789 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 4.730.614 | 6.924.200 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 4.730.614 | 6.924.200 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 55.540.358 | 58.662.950 |
| 6 Deposita | 3.051.804 | 3.129.812 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 58.592.162 | 61.792.762 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 3.122.137 | 3.095.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 822.479 | 1.287.040 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 376.971 | 340.035 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 830.126 | 672.674 |
| Anden gæld | 1.570.469 | 900.505 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 6.722.182 | 6.295.254 |
| Gældsforpligtelser i alt | 65.314.344 | 68.088.016 |
| Passiver i alt | 88.770.487 | 98.509.005 |

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|---|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | 0 | 22.707.387 | 22.832.387 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 664.402 | 664.402 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 0 | 23.371.789 | 23.496.789 |
| Resultatandel | 0 | 7.065 | 0 | 7.065 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | -4.778.325 | -4.778.325 |
| | 125.000 | 7.065 | 18.593.464 | 18.725.529 |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Årets værdiregulering af ejendom | -10.465.745 | -3.150.000 |
| | -10.465.745 | -3.150.000 |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 2.592 |
| Andre finansielle omkostninger | 989.930 | 1.037.086 |
| | 989.930 | 1.039.678 |

Noter

| | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 80.759.749 | 80.759.749 |
| Tilgang i årets løb | 265.745 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | 81.025.494 | 80.759.749 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | 16.440.251 | 19.590.251 |
| Årets regulering til dagsværdi | -10.465.745 | -3.150.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | 5.974.506 | 16.440.251 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 87.000.000 | 97.200.000 |

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. Afkastsatsen er fastsat til til 6,5 mod 5,75 sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er i øvrigt 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 11.594 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 18.726 t.kr. til 9.682 t.kr.

Noter

| | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| 4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 222.658 | 222.658 |
| Kostpris 31. december 2021 | 222.658 | 222.658 |
| Opskrivninger 1. januar 2021 | -55.688 | -104.896 |
| Årets resultat efter skat | 62.753 | 49.208 |
| Opskrivninger 31. december 2021 | 7.065 | -55.688 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 229.723 | 166.970 |
| Tilknyttet virksomhed: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Tronholmen 6 ApS | Randers | 100 % |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 58.662.495 | 61.757.950 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -3.122.137 | -3.095.000 |
| | 55.540.358 | 58.662.950 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 42.780.359 | 46.011.544 |
| 6. Deposita | | |
| Deposita i alt | 3.051.804 | 3.129.812 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | 0 |
| Deposita i alt | 3.051.804 | 3.129.812 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 3.051.804 | 3.129.812 |

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.663 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 87.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 13.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets gæld til Sparekassen Kronjylland. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet ligger desuden til sikkerhed for bankgæld i Tojax Invest A/S.

8. **Eventualposter**

Sambeskatning

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

Selskabet indgår indtil den 31. december 2021 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.

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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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 acontoskatter.

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 gældsmetode 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.