

Tronholmen 3 ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 25. januar 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 25. januar 2023

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 90.000 t.kr. I forhold til sidste år er ejendommen værdireguleret med 2.630 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.492 t.kr. mod 5.212 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.320 t.kr. mod -4.771 t.kr. sidste år.

Den forventede udvikling

For det igangværende regnskabsår (år 2023) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	5.491.705	5.212.268
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.630.290	-10.465.745
Resultat før finansielle poster	8.121.995	-5.253.477
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	36.968	62.753
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.000	44.175
Andre finansielle indtægter	4.958.186	1.759
Øvrige finansielle omkostninger	-1.206.965	-989.930
Resultat før skat	11.944.184	-6.134.720
Skat af årets resultat	-2.624.319	1.363.460
Årets resultat	9.319.865	-4.771.260
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	36.968	7.065
Overføres til overført resultat	9.282.897	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.778.325
Disponeret i alt	9.319.865	-4.771.260

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	90.000.000	87.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>90.000.000</u>	<u>87.000.000</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	266.691	229.723
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>266.691</u>	<u>229.723</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>90.266.691</u>	<u>87.229.723</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.177.621	531.442
Andre tilgodehavender	332.505	360.519
Periodeafgrænsningsposter	346.461	548.803
Tilgodehavender i alt	<u>1.856.587</u>	<u>1.440.764</u>
Likvide beholdninger	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.956.587</u>	<u>1.540.764</u>
Aktiver i alt	<u>92.223.278</u>	<u>88.770.487</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.033	7.065
Overført resultat	27.876.361	18.593.464
Egenkapital i alt	28.045.394	18.725.529
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.335.619	4.730.614
Hensatte forpligtelser i alt	5.335.619	4.730.614
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	49.185.414	55.540.358
5 Deposita	3.135.523	3.051.804
Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.320.937	58.592.162
Kortfristet del af langfristet gæld	2.107.785	3.122.137
Gæld til pengeinstitutter	2.013.244	822.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.749	376.971
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.019.314	830.126
Anden gæld	308.236	1.570.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.521.328	6.722.182
Gældsforpligtelser i alt	58.842.265	65.314.344
Passiver i alt	92.223.278	88.770.487

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	7.065	18.593.464	18.725.529
Resultatandel	0	36.968	0	36.968
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	9.282.897	9.282.897
	125.000	44.033	27.876.361	28.045.394

Noter

	2022	2021
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering af ejendom	2.630.290	-10.465.745
	2.630.290	-10.465.745
	31/12 2022	31/12 2021
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	81.025.494	80.759.749
Tilgang i årets løb	369.710	265.745
Kostpris 31. december 2022	81.395.204	81.025.494
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	5.974.506	16.440.251
Årets regulering til dagsværdi	2.630.290	-10.465.745
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	8.604.796	5.974.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	90.000.000	87.000.000

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. Afkastssatsen er fastsat til 6,25 mod 6,5 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 12.414 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 28.045 t.kr. til 18.362 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	222.658	222.658
Kostpris 31. december 2022	<u>222.658</u>	<u>222.658</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	7.065	-55.688
Årets resultat efter skat	36.968	62.753
Opskrivninger 31. december 2022	<u>44.033</u>	<u>7.065</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>266.691</u>	<u>229.723</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Tronholmen 6 ApS	Randers	100 %
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	51.293.199	58.662.495
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.107.785	-3.122.137
	<u>49.185.414</u>	<u>55.540.358</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	40.223.392	42.780.359
5. Deposita		
Deposita i alt	3.135.523	3.051.804
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	<u>3.135.523</u>	<u>3.051.804</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.135.523	3.051.804

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.293 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 90.000 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 bankengagement i koncernselskaber.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FaJuCa Invest ApS, CVR-nr. 29804915, som er 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, hvortil 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 konsolideringsmetode.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 balance-dagens 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.

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

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 nominal værdi.