

Tronholmen 3 ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 80 49 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2020.

Jan Dahl Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 6. februar 2020

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 2019 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 revisorerets Ethiske 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 6. februar 2020

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	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 100.350 t.kr. I forhold til sidste år er ejendommen værdireguleret med -214 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.910 t.kr. mod 5.128 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.407 t.kr. mod 440 t.kr. sidste år.

Den forventede udvikling

For det igangværende regnskabsår (år 2020) 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	4.910.498	5.128.380
Værdiregulering af investeringsejendomme	-214.177	-2.711.191
Resultat før finansielle poster	4.696.321	2.417.189
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-104.896	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-7.148
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.160	82.357
Andre finansielle indtægter	1.250	6.409
Øvrige finansielle omkostninger	-1.498.159	-1.928.215
Resultat før skat	3.120.676	570.592
Skat af årets resultat	-713.219	-130.410
Årets resultat	2.407.457	440.182
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-110.158	-7.148
Overføres til overført resultat	2.517.615	447.330
Disponeret i alt	2.407.457	440.182

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	100.350.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.350.000</u>	<u>100.000.000</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	117.762	0
Kapitalandel i associeret virksomhed	0	172.658
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>117.762</u>	<u>172.658</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>100.467.762</u>	<u>100.172.658</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	128.203	367.102
Andre tilgodehavender	297.730	2.582.455
Periodeafgrænsningsposter	748.625	574.670
Tilgodehavender i alt	<u>1.174.558</u>	<u>3.524.227</u>
Likvide beholdninger	<u>385.431</u>	<u>830.703</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.559.989</u>	<u>4.354.930</u>
Aktiver i alt	<u>102.027.751</u>	<u>104.527.588</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	110.158
4 Overført resultat	22.707.387	20.114.855
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	22.832.387	20.350.013
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.423.335	7.287.781
Hensatte forpligtelser i alt	7.423.335	7.287.781
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	61.757.951	62.572.131
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.845.545
Deposita	3.101.949	2.903.883
Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.859.900	68.321.559
Kortfristet del af langfristet gæld	3.069.000	4.858.330
Gæld til pengeinstitutter	1.703.033	822
Leverandører af varer og tjenesteydelser	447.378	310.372
Gæld til tilknyttede virksomheder	593.099	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	598.796	751.736
Anden gæld	500.823	2.646.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.912.129	8.568.235
Gældsforpligtelser i alt	71.772.029	76.889.794
Passiver i alt	102.027.751	104.527.588
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	80.195.572	79.984.381
Tilgang i årets løb	<u>564.177</u>	<u>211.191</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>80.759.749</u>	<u>80.195.572</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	19.804.428	22.515.619
Årets regulering til dagsværdi	<u>-214.177</u>	<u>-2.711.191</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>19.590.251</u>	<u>19.804.428</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>100.350.000</u>	<u>100.000.000</u>

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. Afkastkravet udgør i niveauet 5,75 pct. i lighed med 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 14.855 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 22.832 t.kr. til 11.762 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	110.158	117.306
Resultatandel	<u>-110.158</u>	<u>-7.148</u>
	<u>0</u>	<u>110.158</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	20.114.855	18.897.764
Årets overførte overskud eller underskud	2.517.615	447.330
Regulering af renteswap fratrukket skat	<u>74.917</u>	<u>769.761</u>
	<u>22.707.387</u>	<u>20.114.855</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	0	12.500.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-12.500.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	64.826.951	66.430.461
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.069.000</u>	<u>-3.858.330</u>
	<u>61.757.951</u>	<u>62.572.131</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>49.215.116</u>	<u>42.074.324</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.827 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 100.350 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.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tojax Invest A/S, CVR-nr. 29804915 som 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen 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. 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 tilknyttet virksomhed i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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