

# **Triton Hotel A/S**

**Torvet 5, 4180 Sorø**

**CVR-nr. 29 94 09 32**

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016.

---

**Mark Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Triton Hotel A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 17. maj 2016

### **Direktion**

Mark Jørgensen

### **Bestyrelse**

Marc Weinert  
formand

Sandra Weinert

Lorentz Jørgensen

Mark Jørgensen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Triton Hotel A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Triton Hotel A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 17. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Jan Knudsen**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Triton Hotel A/S Torvet 5 4180 Sorø
	CVR-nr.: 29 94 09 32
	Stiftet: 16. oktober 2006
	Hjemsted: Sorø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Marc Weinert, formand Sandra Weinert Lorentz Jørgensen Mark Jørgensen
<b>Direktion</b>	Mark Jørgensen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Triton Hotel A/S 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme og ejendomsskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## 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”.

### Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

### 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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.173.661</b>	<b>9.966.853</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-410.000	-410.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.763.661</b>	<b>9.556.853</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.264.318	-1.957.774
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.499.343</b>	<b>7.599.079</b>
2 Skat af årets resultat	-1.966.510	-1.792.153
<b>Årets resultat</b>	<b>6.532.833</b>	<b>5.806.926</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.532.833	3.806.926
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.532.833</b>	<b>5.806.926</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	821.667	1.231.667
Investeringsejendomme	117.394.000	117.394.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>118.215.667</u>	<u>118.625.667</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>118.215.667</u></b>	<b><u>118.625.667</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	20.447
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>20.447</u>
Likvide beholdninger	323.670	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>323.670</u></b>	<b><u>20.447</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>118.539.337</u></b>	<b><u>118.646.114</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
4 Overført resultat	27.625.727	26.092.894
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>35.625.727</u></b>	<b><u>31.092.894</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>21.201.214</u>	<u>20.737.506</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>21.201.214</u></b>	<b><u>20.737.506</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>59.057.281</u>	<u>60.687.776</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.057.281</u>	<u>60.687.776</u>
6 Gældsforpligtelser	1.590.482	1.585.245
Gæld til pengeinstitutter	0	3.896.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder	403.334	0
Selskabsskat	2.802	0
Anden gæld	<u>643.497</u>	<u>630.879</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.655.115</u>	<u>6.127.938</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>61.712.396</u></b>	<b><u>66.815.714</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>118.539.337</u></b>	<b><u>118.646.114</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

**Noter**


---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.502.802	1.179.553
Årets regulering af udskudt skat	463.708	612.600
	<b>1.966.510</b>	<b>1.792.153</b>

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	3.000.000	3.000.000
	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 3.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.  
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**4. Overført resultat**

Overført resultat primo	26.092.894	22.285.968
Årets overførte overskud eller underskud	1.532.833	3.806.926
	<b>27.625.727</b>	<b>26.092.894</b>

**5. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	2.000.000
	<b>5.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.590.482</u>	<u>52.679.729</u>	<u>60.647.763</u>	<u>62.273.021</u>
	<b><u>1.590.482</u></b>	<b><u>52.679.729</u></b>	<b><u>60.647.763</u></b>	<b><u>62.273.021</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.648 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 117.394 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebrevet på i alt 10.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Sorana A ApS, Torvet 5, Sorø

Weinert Holding ApS, Danasvej 36 B, Frederiksberg C