


Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Tre Kronervej 8 ApS
CVR-nr. 30541219
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.
5220 Odense SØ

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.01.2017

Dirigent



Navn: Henry Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Trekronervej 8 ApS
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30541219

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Henry Johansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Trekronervej 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.01.2017

Direktion


Henry Johansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Trekronervej 8 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trekronervej 8 ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 07.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolín
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er bebyggelse og udlejning af erhvervsejendomme samt dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske forhold anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret færdigudviklet sidste del selskabets erhvervsejendom.

Selskabets færdigudviklede ejendomme er i årsrapporten optaget som investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til 268 mio. kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering på 1,6 mio.kr. I vurdering af forrentningsprocent for regulering til dagsværdi har ledelsen vurderet de opnåede lejekontrakter, ejendommens beliggenhed samt de forventede pengestrømme fra ejendomsudlejningen.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets drift, samt fortsat finansiering til brug for udvikling af selskabets ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger består af ejendomme under opførelse og indregnes og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger vedrørende ejendomme under udvikling aktiveres fra byggeriets igangsætning til aflevering. Finansieringsomkostninger før igangsætning af byggeri og efter færdiggørelse resultatføres.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		10.745.048	5.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.614.019	2.471
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.871.714)	414
Andre eksterne omkostninger		(82.011)	(50)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.632.793)</u>	<u>(1.565)</u>
Bruttoresultat		8.772.549	7.066
Af- og nedskrivninger	1	<u>0</u>	<u>(3.973)</u>
Driftsresultat		8.772.549	3.093
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(7.121.434)</u>	<u>(3.435)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.651.115	(341)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(545.181)</u>	<u>185</u>
Årets resultat		<u>1.105.934</u>	<u>(156)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.105.934</u>	<u>(156)</u>
		<u>1.105.934</u>	<u>(156)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		268.007.446	164.469
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	64.614
Materielle anlægsaktiver	4	<u>268.007.446</u>	<u>229.083</u>
 Anlægsaktiver		 <u>268.007.446</u>	 <u>229.083</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.958	7.807
Andre tilgodehavender		861.534	833
Tilgodehavende selskabsskat		0	810
Tilgodehavender		<u>947.492</u>	<u>9.450</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>33</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>947.492</u>	 <u>9.483</u>
 Aktiver		 <u>268.954.938</u>	 <u>238.566</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(14.984.667)</u>	<u>(16.091)</u>
Egenkapital		<u>(14.859.667)</u>	<u>(15.966)</u>
Udskudt skat		<u>3.090.817</u>	<u>2.080</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.090.817</u>	<u>2.080</u>
Gæld til realkreditinstitutter		103.558.949	54.613
Anden gæld		<u>1.355.570</u>	<u>1.098</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>104.914.519</u>	<u>55.711</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.920.853	2.905
Bankgæld		668.981	799
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.794	52
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.959.423	7.267
Gæld til tilknyttede virksomheder		167.468.528	180.977
Skyldig selskabsskat		380.378	0
Anden gæld		<u>1.359.312</u>	<u>4.741</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>175.809.269</u>	<u>196.741</u>
Gældsforpligtelser		<u>280.723.788</u>	<u>252.452</u>
Passiver		<u>268.954.938</u>	<u>238.566</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(16.090.601)	(15.965.601)
Årets resultat	0	1.105.934	1.105.934
Egenkapital ultimo	125.000	(14.984.667)	(14.859.667)

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	3.973
	0	3.973
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.643.830	2.955
Øvrige finansielle omkostninger	1.477.604	480
	7.121.434	3.435
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(465.938)	(1.724)
Ændring af udskudt skat	1.011.119	1.539
	545.181	(185)
	Investerings- ejendomme kr.	Materielle anlægsaktiver under udfø- relse kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	161.997.853	76.613.553
Overførsler	113.924.975	(113.924.975)
Tilgange	0	37.311.422
Kostpris ultimo	275.922.828	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.000.000)
Overførsler	(12.000.000)	12.000.000
Af- og nedskrivninger ultimo	(12.000.000)	0
Dagsværdireguleringer primo	2.470.599	0
Årets dagsværdireguleringer	1.614.019	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.084.618	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	268.007.446	0

Noter

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

Selskabets ejendomme består af kontorlejemål. Der er anvendt en diskonteringsrente på selskabets ejendomme på 6,25 %.

Ændring med +/- ¼-procentpoint i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

	Ejen- domme t.kr.	Egen- kapital t.kr.
Diskonteringsrente + ¼ %-point	(10.383)	(8.099)
Diskonteringsrente - ¼ %-point	11.249	8.774

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000
	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.
			Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.905	2.920.853	103.558.949
Anden gæld	0	0	88.486.302
	2.905	2.920.853	104.914.519
			88.486.302

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boka Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomst-

Noter

skatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden på i alt 106.480 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendommen.

Selskabets pengeinstitut Nordea har ejerpantebrev på 20.000 t.kr. sikret ved pant i investeringsejendommen.

Ejerpantebrevet er samtidigt stillet til sikkerhed for selskaberne Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS, Ejendomsselskabet Mileparken ApS engagement med Nordea.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 268.007 t.kr.

Ejerforeningen Toldboden, Viborg har taget pant på 40 t.kr. i selskabets ejendomme.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Boka Holding A/S, C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv., Odense