

Ejendomsselskabet Triton ApS

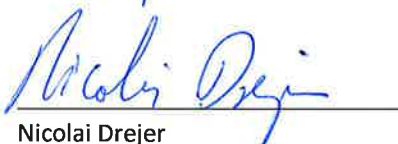
Egevangen 21
8900 Randers C

CVR-nummer 33 14 68 09

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4/4 2016



Nicolai Drejer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsepåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Triton ApS
Egevangen 21
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 33 14 68 09
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Nicolai Drejer

Pengeinstitut

Danske Bank
Østervold 39
8900 Randers C

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Triton ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 16. marts 2016

Direktion:



Nicolai Drejer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Triton ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Triton ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 16. marts 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Erik Lund

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et resultat for 2016 i størrelsesordenen TDKK 144 før skat.

Selskabets budget udviser ud fra den nuværende finansiering et finansieringsbehov i størrelsesordenen TDKK 110.

Selskabet arbejder med en udvidelse af den langfristede finansiering.

Selskabet forventer at disse forhold sikrer det fornødne likviditetsbehov. Finansieringsforholdene forventes at være på plads indenfor overskuelig fremtid.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes i takt med den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende år.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	142.572	97
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	155.219	-1
	Resultat før finansielle poster	297.791	96
	Finansielle omkostninger	-112.299	-52
	Resultat før skat	185.492	44
	Skat af årets resultat	-41.200	-10
	Årets resultat	144.292	34
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	144.292	34
	Resultatdisponering i alt	144.292	34

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	2.980.000	2.700
	Materielle anlægsaktiver	2.980.000	2.700
	Anlægsaktiver i alt	2.980.000	2.700
	Andre tilgodehavender	36.709	7
	Tilgodehavender	36.709	7
	Omsætningsaktiver i alt	36.709	7
	Aktiver i alt	3.016.709	2.707

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	493.023	349
2	Egenkapital i alt	993.023	849
	Hensættelser til udskudt skat	278.200	237
	Hensatte forpligtelser	278.200	237
	Gæld til realkreditinstitutter	868.489	970
	Kreditinstitutter	155.510	194
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.023.999	1.165
	Gæld til realkreditinstitutter	59.625	61
	Kreditinstitutter	86.006	66
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	566.000	269
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.809	11
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	12
	Anden gæld	6.047	37
	Kortfristede gældsforpligtelser	721.487	457
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.023.686	1.858
	Passiver i alt	3.016.709	2.707
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	111.535	0
Dagsværdiregulering af gæld	43.684	-1
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	155.219	-1

2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	349	849
Årets resultat	0	144	144
Egenkapital ultimo	500	493	993

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	682.550	824
--	---------	-----

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Nicolai Drejer Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominelt DKK 1.230.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.530.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominelt DKK 250.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.530.000.