

## **K/S Trekanten Vejle**

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr. 29915784

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Kurt Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Trekanten Vejle  
Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning

CVR-nr.: 29915784

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### **Bestyrelse**

Kurt Poulsen  
Bo Boulund Knudsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Trekanten Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 02.03.2020

### Bestyrelse

Kurt Poulsen

Bo Boulund Knudsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Trekanten Vejle

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trekanten Vejle for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard Jessen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme beliggende på en del af den tidligere Tulip grund i Vejle.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et forventet overskud.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>597.699</b>	<b>1.814.014</b>
Af- og nedskrivninger	(250.318)	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>347.381</b>	<b>1.814.014</b>
Andre finansielle omkostninger	(189.013)	0
<b>Årets resultat</b>	<b>158.368</b>	<b>1.814.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	158.368	1.814.014
	<b>158.368</b>	<b>1.814.014</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Grunde og bygninger		12.205.557	10.568.902
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>12.205.557</b>	<b>10.568.902</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.205.557</b>	<b>10.568.902</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	2.363.077
<b>Varebeholdninger</b>	2	<b>0</b>	<b>2.363.077</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	4.712.000
Andre tilgodehavender		0	1.666.749
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.378.749</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.782.031</b>	<b>151.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.782.031</b>	<b>8.893.370</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.987.588</b>	<b>19.462.272</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(3.760.270)</u>	<u>(3.918.638)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.239.730</u></b>	<b><u>8.081.362</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.519.932	0
Anden gæld		<u>1.416.142</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>8.936.074</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	415.543	0
Bankgæld		0	4.331.877
Deposita		155.400	116.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	28.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.050	520.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.657	6.380.331
Anden gæld		<u>210.134</u>	<u>3.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>811.784</u></b>	<b><u>11.380.910</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.747.858</u></b>	<b><u>11.380.910</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.987.588</u></b>	<b><u>19.462.272</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	12.000.000	(3.918.638)	8.081.362
Årets resultat	0	158.368	158.368
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.000.000</b>	<b>(3.760.270)</b>	<b>8.239.730</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		10.568.902
Overførsler		66.219
Tilgange		1.820.754
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.455.875</b>
Årets afskrivninger		(250.318)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(250.318)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>12.205.557</b>
Indregnede renter		<b>153.179</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Varebeholdninger</b>		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<b>0</b>	<b>31.443</b>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>
	<b>måneder</b>	<b>12 måneder</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Restgæld efter</b>
Gæld til realkreditinstitutter	213.237	7.519.932
Anden gæld	202.306	1.416.142
	<b>415.543</b>	<b>8.936.074</b>
		<b>5 år</b>
		<b>kr.</b>
		<b>7.546.252</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 12.205.557 kr. pr. 31.12.2019.

## 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, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg grunde og bygninger til videresalg samt huslejeindtægter ved udlejning af selskabets egne grunde og bygninger.

Lejeindtægter indregnes og periodiseres i resultatopgørelsen i den periode, som disse vedrører.

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger til videresalg, som indregnes under varer under fremstilling, indtil projektet er færdigopført.

Varebeholdninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder rentekomkostninger på lån til finansiering af grunde og bygninger til videresalg i fremstillingsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdi for grunde og bygninger til videresalg opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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