



**Bille & Buch-Andersen A/S**

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 43 43 81 43  
www.bba.dk

**Trianglen Invest K/S**

**Frederiksdalsvej 236  
2830 Virum**

**CVR nr. 31 18 05 38**

**Årsrapport for 2016  
9. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. april 2017  
Dirigent

Navn: Kim Peter Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Det er vores opfattelse, at kommanditselskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 2. marts 2017

**Ledelse:**

Kim Peter Jensen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Trianglen Invest K/S.

#### Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen, og hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 2. marts 2017

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Kommanditselskabet:**

Trianglen Invest K/S  
Frederiksdalsvej 236  
2830 Virum

CVR nr.: 31 18 05 38  
Stiftet: 17. december 2007  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Ledelse:**

Kim Peter Jensen, Frederiksdalsvej 236, 2830 Virum

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed. Selskabet har erhvervet ejendommen Apotergade 2, Nørre Alslev i 2007.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 75, og et overskud på t.kr. 75 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold forventes at være uændrede i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Trianglen Invest K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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. 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. 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 eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-40 år	20%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.



## Resultatopgørelse for 2016

	Note		2015 tkr.
			<u>          </u>
<b>Nettoomsætning</b>		<b>698.967</b>	<b>699</b>
Vareforbrug		-58.364	-47
Andre eksterne omkostninger		<u>-12.500</u>	<u>-15</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>628.103</b>	<b>637</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-169.300</u>	<u>-170</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>458.803</b>	<b>467</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-384.155</u>	<u>-379</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.648</b>	<b>88</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.648</u></b>	<b><u>88</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>74.648</u>	<u>88</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>74.648</u></b>	<b><u>88</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

Aktiver	Note	2015 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2	8.085
		<u>7.915.450</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.085</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.915.450</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.085</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

Passiver	Note		2015 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapital		1.383.899	1.384
Overført resultat		111.074	36
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.494.973</b>	<b>1.420</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kreditinstitutter	3	5.247.607	5.788
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>5.247.607</b>	<b>5.788</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	270.000	270
Kreditinstitutter		192.018	190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9
Anden gæld		700.852	408
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.172.870</b>	<b>877</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>6.420.477</b>	<b>6.665</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.915.450</b>	<b>8.085</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<u>Stamkapital</u>	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<u><b>1.383.899</b></u>	<u><b>36.426</b></u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>74.648</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>74.648</b></u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u><b>1.383.899</b></u>	<u><b>111.074</b></u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<u><u><b>1.494.973</b></u></u>

### Udvikling i stamkapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2012	Regnskabs- året 2013	Regnskabs- året 2014	Regnskabs- året 2015	Regnskabs- året 2016
Stamkapital primo	1.106.899	1.223.899	1.286.899	1.363.899	1.383.899
Indskud	<u>117.000</u>	<u>63.000</u>	<u>77.000</u>	<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Ultimo</b>	<u><b>1.223.899</b></u>	<u><b>1.286.899</b></u>	<u><b>1.363.899</b></u>	<u><b>1.383.899</b></u>	<u><b>1.383.899</b></u>

## Noter

			2015
			tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 1 anlægsaktiver</b>			<u>170</u>
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		169.300	<u>170</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>169.300</u></b>	<b><u>170</u></b>
 <b>2 Grunde og bygninger</b>			
Anskaffelsessum, primo		<u>8.761.950</u>	<u>8.762</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b><u>8.761.950</u></b>	<b><u>8.762</u></b>
Af-/nedskrivninger, primo		-677.200	-508
Årets afskrivninger		<u>-169.300</u>	<u>-169</u>
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>		<b><u>-846.500</u></b>	<b><u>-677</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>7.915.450</u></b>	<b><u>8.085</u></b>
 <b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør</b>		<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>7.000</u></b>
 <b>3 gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>næste år</b>	<b>1 - 4</b>	<b>efter 5 år</b>
Kreditinstitutter	<u>270.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>4.167.607</u>
<b>Langfristede</b>			<b>Gæld i alt</b>
<b>gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>270.000</u></b>	<b><u>1.080.000</u></b>	<b><u>4.167.607</u></b>
			<b><u>5.517.607</u></b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.518 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 7.915 t.kr.