



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 2017
10. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. maj 2018
Dirigent

Navn: Kim Peter Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 2017.

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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Det er vores opfattelse, at selskabet 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 16. marts 2018

Direktion:

Kim Peter Jensen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Trianglen Invest K/S.

Vi har udført review af årsregnskabet for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 16. marts 2018
Bille & Buch-Andersen
CVR nr. 18 28 20 46
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen
Registreret revisor
mne31385

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

Direktion:

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 tkr. 46, og et overskud på tkr. 46 efter skat.

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

Af særlige konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Trianglen Invest K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

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 gebyrer og låneomkostninger, 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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016 tkr.
Bruttoresultat		551.645	628
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-169.300</u>	<u>-169</u>
Driftsresultat		382.345	459
Andre finansielle omkostninger		<u>-336.303</u>	<u>-384</u>
Årets resultat		<u>46.042</u>	<u>75</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>46.042</u>	<u>75</u>
I alt disponering		<u>46.042</u>	<u>75</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver	Note	2016 tkr.
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2	7.746.150
Materielle anlægsaktiver i alt		7.746.150
Anlægsaktiver i alt		7.746.150
 Aktiver i alt		 7.746.150

Balance pr. 31. december 2017

Passiver	Note		2016 <u>tkr.</u>
Egenkapital			
Stamkapital		1.383.899	1.384
Overført resultat		<u>157.117</u>	<u>111</u>
Egenkapital i alt		<u>1.541.016</u>	<u>1.495</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Kreditinstitutter	3	<u>4.977.606</u>	<u>5.248</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>4.977.606</u>	<u>5.248</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	270.000	270
Kreditinstitutter		146.821	192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10
Anden gæld		<u>798.707</u>	<u>701</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>1.227.528</u>	<u>1.173</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>6.205.134</u>	<u>6.421</u>
Passiver i alt		<u>7.746.150</u>	<u>7.916</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	1.383.899	111.074
Årets resultat	0	46.043
	0	46.043
Egenkapital, ultimo	1.383.899	157.117
Egenkapital, ultimo		1.541.016

Udvikling i stamkapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2013</u>	<u>Regnskabs- året 2014</u>	<u>Regnskabs- året 2015</u>	<u>Regnskabs- året 2016</u>	<u>Regnskabs- året 2017</u>
Stamkapital primo	1.223.899	1.286.899	1.363.899	1.383.899	1.383.899
Indskud	63.000	77.000	20.000	0	0
Ultimo	1.286.899	1.363.899	1.383.899	1.383.899	1.383.899

Noter

		2016 tkr.		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 1 anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>169.300</u>	<u>169</u>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u><u>169.300</u></u>	<u><u>169</u></u>		
 2 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo	<u>8.761.950</u>	<u>8.762</u>		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>8.761.950</u>	<u>8.762</u>		
Af-/nedskrivninger, primo	-846.500	-677		
Årets afskrivninger	<u>-169.300</u>	<u>-169</u>		
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-1.015.800</u>	<u>-846</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.746.150</u>	<u>7.916</u>		
 Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør	<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>		
 3 Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Kreditinstitutter	<u>270.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>3.897.606</u>	<u>5.247.606</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>270.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>3.897.606</u>	<u>5.247.606</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 5.248 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 7.746 tkr.