



**Trianglen Invest K/S**

**Frederiksdalsvej 236  
2830 Virum**

**CVR nr. 31 18 05 38**

**Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022**  
**16. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31. maj 2023  
Dirigent

Navn: Kim Peter Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 <b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 2022.

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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 25. maj 2023

**Direktion:**

Kim Peter Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Trianglen Invest K/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 25. maj 2023

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

**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 Apotekergade 2, Nørre Alslev i 2007.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på tkr. 2.213, og et underskud på tkr. 2.213 efter skat.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men underskuddet skyldes ekstraordinær nedskrivning af ejendommen til den lavere genvindingsværdi ved salg af ejendommen.

### 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 2022 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.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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

### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Vareforbrug

Vareforbruget omfatter ejendommens driftsudgifter til drift og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

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	50 år	0-20%

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.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>640.616</b>	<b>649</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-2.768.950</u>	<u>-170</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.128.334</b>	<b>479</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-84.269</u>	<u>-101</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.212.603</u></b>	<b><u>378</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-2.212.603</u>	<u>378</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>-2.212.603</u></b>	<b><u>378</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>4.300.000</u>	<u>7.069</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.300.000</u></b>	<b><u>7.069</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.300.000</u></b>	<b><u>7.069</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>129.877</u>	<u>146</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>129.877</u></b>	<b><u>146</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.429.877</u></b>	<b><u>7.215</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note		2021 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Registreret kapital mv.		1.383.899	1.384
Overført resultat		<u>-839.269</u>	<u>1.374</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>544.630</u></b>	<b><u>2.758</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kreditinstitutter	3	3.110.000	3.488
Anden gæld		<u>85.000</u>	<u>85</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>3.195.000</u></b>	<b><u>3.573</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	378.000	378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.550	12
Anden gæld		<u>293.697</u>	<u>494</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>690.247</u></b>	<b><u>884</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>3.885.247</u></b>	<b><u>4.457</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.429.877</u></b>	<b><u>7.215</u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>1.383.899</b>	<b>1.373.334</b>
Årets resultat	0	-2.212.603
	<b>0</b>	<b>-2.212.603</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>1.383.899</b>	<b>-839.269</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>544.630</b>

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

	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019	Regnskabs- året 2020	Regnskabs- året 2021	Regnskabs- året 2022
Registreret kapital mv., primo	1.383.899	1.383.899	1.383.899	1.383.899	1.383.899
<b>Ultimo</b>	<b>1.383.899</b>	<b>1.383.899</b>	<b>1.383.899</b>	<b>1.383.899</b>	<b>1.383.899</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

				2021 tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>				
<b>1 anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			2.768.950	170
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>			<b>2.768.950</b>	<b>170</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>				
Anskaffelsessum, primo			8.761.950	8.762
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>			<b>8.761.950</b>	<b>8.762</b>
Af-/nedskrivninger, primo			-1.693.000	-1.523
Årets nedskrivninger			-2.599.650	0
Årets afskrivninger			-169.300	-170
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>			<b>-4.461.950</b>	<b>-1.693</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>4.300.000</b>	<b>7.069</b>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør</b>			<b>7.000.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>
<b>3 gældsforpligtigelser</b>	<b>næste år</b>	<b>2 - 5</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>ultimo</b>
Kreditinstitutter	378.000	1.512.000	1.598.000	3.488.000
Anden gæld	0	0	85.000	85.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>378.000</b>	<b>1.512.000</b>	<b>1.683.000</b>	<b>3.573.000</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 3.488 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, , hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 4.300 tkr.