



Trianglen Invest K/S

**Frederiksdalsvej 236
2830 Virum**

CVR nr. 31 18 05 38

Årsrapport for 2019
13. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. marts 2020
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 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Trianglen Invest K/S for regnskabsåret 2019.

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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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 9. marts 2020

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 2019 til 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 9. marts 2020

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. 254, og et overskud på tkr. 254 efter skat.

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

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 2019 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. 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 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.

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. 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 anskaffessum 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 salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 2019

	Note		2018 tkr.
Bruttoresultat		554.865	590
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-169.300</u>	<u>-169</u>
Driftsresultat		385.565	421
Andre finansielle indtægter		10	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-131.675</u>	<u>-212</u>
Resultat før skat		253.900	209
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>253.900</u>	<u>209</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>253.900</u>	<u>209</u>
I alt disponering		<u>253.900</u>	<u>209</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver	Note		2018 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>7.407.550</u>	<u>7.577</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.407.550</u>	<u>7.577</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.407.550</u>	<u>7.577</u>
Aktiver i alt		<u>7.407.550</u>	<u>7.577</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	Note		2018 tkr.
Egenkapital			
Stamkapital		1.383.899	1.384
Overført resultat		620.202	367
Egenkapital i alt		2.004.101	1.751
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Kreditinstitutter	3	4.341.180	4.727
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		4.341.180	4.727
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	280.820	273
Kreditinstitutter		15.060	59
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Anden gæld		754.389	755
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		1.062.269	1.099
Gældsforpligtigelser i alt		5.403.449	5.826
Passiver i alt		7.407.550	7.577
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	<u>1.383.899</u>	<u>366.301</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>253.901</u>
	<u>0</u>	<u>253.901</u>
Egenkapital, ultimo	<u>1.383.899</u>	<u>620.202</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>2.004.101</u></u>

Udvikling i stamkapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2015</u>	<u>Regnskabs- året 2016</u>	<u>Regnskabs- året 2017</u>	<u>Regnskabs- året 2018</u>	<u>Regnskabs- året 2019</u>
Stamkapital primo	1.363.899	1.383.899	1.383.899	1.383.899	1.383.899
Indskud	<u>20.000</u>			<u>0</u>	<u>0</u>
Ultimo	<u>1.383.899</u>	<u>1.383.899</u>	<u>1.383.899</u>	<u>1.383.899</u>	<u>1.383.899</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

			2018
			tkr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle			
1 anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		169.300	169
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt		169.300	169
2 Grunde og bygninger			
Anskaffelsessum, primo		8.761.950	8.762
Anskaffelsessum, ultimo		8.761.950	8.762
Af-/nedskrivninger, primo		-1.185.100	-1.016
Årets afskrivninger		-169.300	-169
Af-/nedskrivninger, ultimo		-1.354.400	-1.185
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.407.550	7.577
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør		7.000.000	7.000
Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld
3 gældsforpligtigelser	næste år	2 - 5	efter 5 år
Kreditinstitutter	280.820	1.600.097	2.741.083
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	280.820	1.600.097	2.741.083
			Gæld i alt ultimo
			4.622.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter 4.622 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 7.408 tkr.