

Trianglen II ApS  
Havnen 5  
8700 Horsens  
CVR-nr. 38 36 40 22

---

Årsrapport  
23. januar 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/09 2018

---

Michael Storgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 23. januar 2017 - 30. april 2018	8
Balance 30. april	9
Pengestrømsopgørelse 23. januar 2017 - 30. april 2018	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. januar 2017 - 30. april 2018 for Trianglen II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 23. januar 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. september 2018

### **Direktion**

Michael Antitsch Mortensen

Uffe Bruhn Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Trianglen II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trianglen II ApS for regnskabsåret 23. januar 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 23. januar 2017 - 30. april 2018 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. Fejlinformationer 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 blandt andet 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.

København, den 28. september 2018

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15839

Nikolaj Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33220

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Trianglen II ApS  
Havnen 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 36 40 22  
Regnskabsperiode: 23. januar 2017 - 30. april 2018  
Stiftet: 23. januar 2017  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Michael Antitsch Mortensen  
Uffe Bruhn Hansen

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse og salg af byggerier på ejendommene, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 9.176, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 40.824.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 23. januar 2017 - 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-11.670</b>
Finansielle omkostninger		<u>-94</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.764</b>
Skat af årets resultat	1	<u>2.588</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-9.176</u></u></b>
Overført resultat		<u>-9.176</u>
		<b><u><u>-9.176</u></u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme under opførelse	2	<u>19.741.585</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.741.585</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.741.585</b></u>
Andre tilgodehavender		53.670
Udskudt skatteaktiv		<u>2.588</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>56.258</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>56.258</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.797.843</b></u></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-9.176</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>40.824</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.775.576
Anden gæld		<u>11.981.443</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.757.019</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.757.019</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.797.843</u></b>
Eventualposter m.v.	4	
Nærtstående parter og ejerforhold	5	

## Pengestrømsopgørelse 23. januar 2017 - 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Årets resultat		-9.176
Reguleringer	7	-2.494
Ændring i driftskapital	8	<u>11.927.773</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>11.916.103</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>-94</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>11.916.009</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-19.741.585</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-19.741.585</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		7.775.576
Kontant kapitalforhøjelse		<u>50.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>7.825.576</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>
Likvider 23. januar 2017		<u>0</u>
<b>Likvider 30. april 2018</b>		<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

		<u>2017/18</u>
		kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat		<u>-2.588</u>
		<u><b>-2.588</b></u>
<b>2 Investeringsejendomme under opførelse</b>		Investeringsejendomme under opførelse
		<u>kr.</u>
Tilgang i årets løb		<u>19.741.585</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>19.741.585</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<u><b>19.741.585</b></u>
<b>3 Egenkapital</b>		
	Virksomheds-	
	kapital	Overført resultat
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	kr.	kr.
Stiftelse af selskab ved kontant indskud 23. januar 2017	50.000	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-9.176</u>
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>-9.176</b></u>
	<u><b>40.824</b></u>	

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v.

Koncernens virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for Trianglen Aarhus ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens virksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Trianglen Aarhus ApS.

Koncernrapporten for Trianglen Aarhus ApS. kan rekvireres på følgende adresse:

Trianglen Aarhus ApS  
Havnen 5  
8700 Horsens

2017/18

kr.

### 6 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

0

Selskabets direktion er ikke ansat i selskabet. Der er i regnskabsåret ikke afregnet koncernfee for direktionen, da beløbet vurderes at være uvæsentligt.

### 7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger

94

Skat af årets resultat

-2.588

**-2.494**

### 8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender

-53.670

Ændring i leverandører mv.

11.981.443

**11.927.773**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trianglen II ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme under opførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme under opførelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme under opførelse.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.