

Triarc A/S

CVR-nr. 30 08 21 33

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.03.13

Gorm Helles
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Pengestrømsopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 16
Noter	17 - 19

Selskabet

Triarc A/S
Bygmestervej 5 st. tv
2400 København NV
Telefon: 38 19 21 31
Telefax: 38 19 21 51
Hjemmeside: www.triarc.dk
Hjemsted: København NV
CVR-nr.: 30 08 21 33

Bestyrelse

Henning Olsen, formand
Gorm Helles
Thomas Hvass

Direktion

Thomas Hvass

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Triarc A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 19. februar 2013

Direktionen

Thomas Hvass

Bestyrelsen

Henning Olsen
Formand

Gorm Helles

Thomas Hvass

Til kapitalejerne i Triarc A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Triarc A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. februar 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Joan Christensen

Statsaut. revisor

Beretning 2012

2012 har været et år med tilpasning i medarbejderstaben med en vigende tilgang af opgaver i årets første halvdel. I årets anden halvdel fik vi øget tilgang af opgaver. Omsætningen gik lidt ned i forhold til 2011, men ligger over årene 2009 og 2010.

Årets højdepunkt var Københavns Kommunes tilsagn om grundkapital til 45 familieboliger i Valby i bebyggelsen Følager udviklet af Freja Ejendomme A/S, som vi skal forestå for Boligselskabet Domea.

Af opgaver som blev udført kan vi nævne:

- Restaureringen af klimaskærm St. Kongensgade 118 m.fl. i København blev afleveret først på året.
- Udførelsen af helhedsplanen i AAB Afd. 28-30 nåede et højdepunkt med færdiggørelse af lejligheder i efteråret. Byggesagen forventes afleveret i sommeren 2013 med færdiggørelse af gårdanlæg.
- Renoveringen af Vapnagård i Helsingør blev påbegyndt sommeren 2012 med planlagt aflevering i 2016.
- Rækkehusbebyggelse Torphusene i Humlebæk blev opført i løbet af året.
- Installations- og tagudskiftningen i AAB Afd. 38 Kobbelvænget i Brønshøj blev afleveret før tid i efteråret.
- Byfornyelsesopgaverne på Østerbro for Foreningen Søværnets Alderdomsbolig gik i udførelse i sommeren og forventes afleveret med udgangen af 2013.
- Udviklingsprojektet på Brigadevej på Amager blev færdiggjort i sommeren og præsenteret af Københavns Kommune på Building Green i Forum.
- Helhedsplanen for Boligforeningen Vibo Afdeling 140 Televænget gik i totalentreprise EU-udbud og opgaven forventes udført i 2013/2014.
- Energioptimeringen af klimaskærmen på Kanalhuset i Albertslund blev afleveret sidst på året.
- Tilgang af byfornyelsessagen Bjarkeshus på Frederiksberg med projektering og udbud. Udførelsen er planlagt til 2013/2014.
- Udvikling af badeværelseskoncept i Urbanplanen startede i sommeren og prøvebadeværelser skal udføres i 2013.
- Vinduesudskiftning på Middelgrundsvej på Amager blev påbegyndt og forventes afleveret primo 2013.
- Oprettning af facaden på AKB Karre 1 blev projekteret i anledning af AKB Københavns forestående 100 års jubilæum og skal stå færdigt til 100 års dagen den 8. februar 2013.
- Vinduesudskiftning for Københavns Ejendomme på Sortedamskolen blev projekteret i efteråret og vinduesudskiftningen udføres i første halvdel af 2013.
- Udførelsen af tagboliger i Rentegården i Nordvest blev påbegyndt og forventes afleveret i foråret 2013.
- Udvikling af badeværelseskoncept på Rasmus Nielsens Kollegium blev påbegyndt sidst på året og skal udvikles i 2013.
- Tilgang af tilstandsvurderinger i forbindelse med byggeskaderenoveringer i den almene

sektor og udarbejdelse af helhedsplaner.

Der foregår løbende aktiviteter for at udvide bygherre kredsen og tilsvarende aktiviteter for at servicere den eksisterende kundekreds. Det er vigtigt for tegnestuen at fastholde et image som en attraktiv samarbejdspartner, og vi benytter derfor en del ressourcer på at holde os på forkant med udviklingen inden for bl.a. energioptimering, bæredygtighed, miljøforhold m.m.

Vores ekspertise i håndtering af farlige materialer (Asbest, bly og PBC) blev styrket og vi fik anerkendelse for vores ekspertise med udgivelsen af BYG-ERFA Erfaringsblad om "Bly i malede overflader".

Årets omsætning nåede 12,0 mio, hvilket giver et pænt overskud. Selskabet går således styrket ind i 2013. Vi er klar til tilgang af nye opgaver og vil fortsat fokusere på salg. Ledelsen vil arbejde videre for at sikre generationsskiftet og vil søge at tiltrække en ny partner med kompetencer inden for salg og arkitektur.

København den 07.03.2012

Bestyrelsen

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 314.651 mod DKK 564.190 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.082.633.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2012 DKK	2011 DKK
	12.018.719	14.234.933
	-2.830.207	-4.188.543
	-1.203.751	-1.601.403
	7.984.761	8.444.987
1	-7.561.952	-7.810.418
	422.809	634.569
	-104.525	-104.524
	318.284	530.045
	11.033	37.110
	-10.000	-10.000
	1.033	27.110
	319.317	557.155
2	-4.666	7.035
	314.651	564.190
Forslag til resultatdisponering		
	300.000	300.000
	14.651	264.190
	314.651	564.190

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Goodwill	231.000	308.000
3	Immaterielle anlægsaktiver i alt	231.000	308.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	27.525
4	Materielle anlægsaktiver i alt	0	27.525
	Andre tilgodehavender	83.000	83.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	83.000	83.000
	Anlægsaktiver i alt	314.000	418.525
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.943.693	1.564.621
	Tilgodehavende selskabsskat	88.525	71.000
	Andre tilgodehavender	5.098	17.059
	Tilgodehavender i alt	2.037.316	1.652.680
	Likvide beholdninger	2.832.781	3.209.258
	Omsætningsaktiver i alt	4.870.097	4.861.938
	Aktiver i alt	5.184.097	5.280.463

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	282.633	267.982
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
5	Egenkapital i alt	2.082.633	2.067.982
	Hensættelser til udskudt skat	14.785	26.594
	Hensatte forpligtelser i alt	14.785	26.594
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.220.609	1.390.062
	Anden gæld	1.560.570	1.795.825
	Periodeafgrænsningsposter	305.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.086.679	3.185.887
	Gældsforpligtelser i alt	3.086.679	3.185.887
	Passiver i alt	5.184.097	5.280.463

6 Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

Note	2012 DKK	2011 DKK
Årets resultat	314.651	564.190
8 Reguleringer	108.158	70.379
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	-367.111	-1.005.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-169.453	338.600
Anden driftsafledt gæld	70.245	28.011
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-43.510	-4.372
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	11.033	37.110
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-10.000	-10.000
Betalt selskabsskat	-34.000	-71.000
Driftens pengestrømme	-76.477	-48.262
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	146.872
Investeringspengestrømme	0	146.872
Køb af egne kapitalandele	0	-323.664
Betalt udbytte	-300.000	-180.000
Finansieringspengestrømme	-300.000	-503.664
Årets samlede pengestrømme	-376.477	-405.054
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	3.209.258	3.614.312
Likvide beholdninger ved årets slutning	2.832.781	3.209.258
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.832.781	3.209.258
I alt	2.832.781	3.209.258

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	10 år	30%

Goodwill afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejere samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	6.154.068	6.408.616
Pensioner	942.663	948.469
Andre omkostninger til social sikring	113.098	107.439
Personalemkostninger i øvrigt	352.123	345.894
I alt	7.561.952	7.810.418

2. Skatter

Årets aktuelle skat	16.475	0
Årets udskudte skat	-11.809	-7.035
I alt	4.666	-7.035

3. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Kostpris pr. 31.12.11	770.000
Kostpris pr. 31.12.12	770.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	462.000
Afskrivninger i året	77.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	539.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	231.000

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.11	999.166
Kostpris pr. 31.12.12	999.166
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	971.641
Afskrivninger i året	27.525
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	999.166
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	0

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>			
Saldo pr. 01.01.11	1.500.000	3.792	180.000
Betalt udbytte	0	0	-180.000
Forslag til resultatdisponering	0	264.190	300.000
Saldo pr. 31.12.11	1.500.000	267.982	300.000
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	1.500.000	267.982	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	14.651	300.000
Saldo pr. 31.12.12	1.500.000	282.633	300.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

HO Holding af 21.02.2007 ApS, København
GH Holding af 21.02.2007 ApS, København
TH Holding af 21.02.2007 ApS, København.

8. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	104.525	104.524
Finansielle indtægter	-11.033	-37.110
Finansielle omkostninger	10.000	10.000
Skat af årets resultat	4.666	-7.035
I alt	108.158	70.379