



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 097 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRIADEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Solon Eiendom ASA
Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Meberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekter	5, 12		
Kostnader			
Prosjektkostnad			-517 709
Annen driftskostnad	2, 7, 11	194 302	61 179
Sum kostnader		194 302	-456 530
Driftsresultat		-194 302	456 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		330 473	273 191
Annen renteinntekt			76 938
Sum finansinntekter		330 473	350 129
Annen rentekostnad		83 780	26 439
Sum finanskostnader		83 780	26 439
Netto finans		246 693	323 690
Ordinært resultat før skattekostnad		52 391	780 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	11 526	212 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 865	567 401
Årsresultat		40 865	567 401
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 865	567 401
Totalresultat		40 865	567 401
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	40 865	567 401
Sum overføringer og disponeringer		40 865	567 401



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	700 538	712 064
Sum immaterielle eiendeler		700 538	712 064
Sum anleggsmidler		700 538	712 064
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			40 000
Andre kortsiktige fordringer	8	203 750	203 750
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	6 596 898	6 482 387
Sum fordringer		6 800 648	6 726 137
Sum omløpsmidler		6 800 648	6 726 137
SUM EIENDELER		7 501 186	7 438 201
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	3 100 000	3 100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		4 110 000	4 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 852 415	2 811 549
Sum opptjent egenkapital		2 852 415	2 811 550
Sum egenkapital		6 962 415	6 921 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Leverandørgjeld			6 250
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	538 771	510 401
Sum kortsiktig gjeld		538 771	516 651
Sum gjeld		538 771	516 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 501 186	7 438 201



Til generalforsamlingen i Triaden Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Triaden Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Triaden Eiendom AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 31. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Olsen, Svein Gunnar	BANKID_MOBILE	2020-03-30 11:53

This document package contains:



- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap			
Triaden Eiendom AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Prosjektkostnad		0	-517 709
Annen driftskostnad	2, 7, 11	194 302	61 179
Sum driftskostnader		<u>194 302</u>	<u>-456 530</u>
Driftsresultat		<u>-194 302</u>	<u>456 530</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		330 473	273 191
Andre renteinntekter		0	76 938
Rentekostnader		83 780	26 439
Resultat av finansposter		<u>246 693</u>	<u>323 690</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		52 391	780 220
Skattekostnad på ordinært resultat	4	11 526	212 819
Årsresultat		<u>40 865</u>	<u>567 401</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	40 865	567 401
Sum overføringer		<u>40 865</u>	<u>567 401</u>



Balanse			
Triaden Eiendom AS			
	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	700 538	712 064
Sum immaterielle eiendeler		<u>700 538</u>	<u>712 064</u>
Sum anleggsmidler		<u>700 538</u>	<u>712 064</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	40 000
Andre kortsiktige fordringer	8	203 750	203 750
Konsernfordringer	5	6 596 898	6 482 387
Sum fordringer		<u>6 800 648</u>	<u>6 726 137</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 800 648</u>	<u>6 726 137</u>
SUM EIENDELER		<u>7 501 186</u>	<u>7 438 201</u>

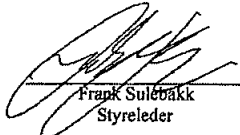
Triaden Eiendom AS

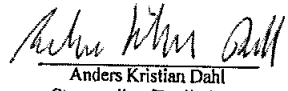
Side 2

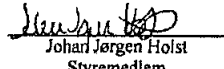


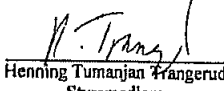
Balanse			
Triaden Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 100 000	3 100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		4 110 000	4 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 852 415	2 811 549
Sum opptjent egenkapital		2 852 415	2 811 550
Sum egenkapital		6 962 415	6 921 550
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 250
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	538 771	510 401
Sum kortsiktig gjeld		538 771	516 651
Sum gjeld		538 771	516 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 501 186	7 438 201

Oslø, 31.03.2020
Styret i Triaden Eiendom AS


Frank Sulbakk
Styreleder


Anders Kristian Dahl
Styremedlem/Daglig leder


Johan Jørgen Holst
Styremedlem


Henning Tumanjan Frangerud
Styremedlem

Triaden Eiendom AS Side 3



Triladen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2019

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsklkk for små foretak. Konsernregnskapet, hvor Triladen Eiendom AS inngår, utarbeides av Reks Holding AS, Karenlyst alle 9A Oslo.

Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene. Endring i estimater føres i den perioden estimatendringen er kjent.

Salgsinntekter

Inntektføring ved produksjon og salg av boliger skjer i takt med produksjonen og salgsgrad i prosjektet. Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de er oppjent.

Anleggskontrakten

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakten vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes etter påløpne kostnader i forhold til forventet totalkostnad. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres tapet umiddelbart.

I balansen inngår oppjent ikke fakturert inntekt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld.

Kostnader til oppjent inntekt vises som prosjektkostnad i resultatregnskapet. I prosjektkostnadene inngår byggelånsrenter.

Prosjektbeholdning består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Grunnarealer, eiendom og tomter ervervet for utvikling og salg inngår i varekretsløpet og vises som beholdning under omløpsmidler i balansen.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være en forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Påløpte prosjektkostnader aktiveres sammen med anleggsmiddelet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer førs opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig innløsning. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.



Triaden Eiendom AS

Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2019. Forvaltningen av selskapet foretas av Kruse Smith Eiendom AS

Det er ikke utbetalt honorarer til styret, og det er heller ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder eller styrets medlemmer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2019	2018
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (inkl mva):		
Ordinær revisjon	13 750	28 750
Skattebistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 750	28 750

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på kr. 1 000 000 fordelt på 1 000 aksjer à kr. 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Reks Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:

	2019	2018
Resultat før skatt	52 391	780 220
Permanente forskjeller	0	4 352
Endring i midlertidige forskjeller	-306 048	-1 279 560
Endring underskudd til fremføring	253 657	494 989
Avgitt konsernbidrag	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel etter gammel sats	11 528	180 452
Effekt av endret skattesats	0	32 367
Skatt på konsernbidrag	0	0
Netto skattekostnad	11 528	212 819
Utsatt skatt/skattefordel	2019	2018
Driftsmidler	-847 944	-942 160
Fordringer	-40 000	0
Gevinst/tap	-1 039 607	-1 299 508
Avsetninger	-508 070	-500 000
Netto midlertidige forskjeller	-2 435 621	-2 741 668
Underskudd til fremføring	-748 645	-494 989
Grunnlag for utsatt skatt/-skattefordel	-3 184 266	-3 236 657
Utsatt skattefordel 22 %	700 538	712 064
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel 22 %	700 538	712 064

Utsatt skattefordel er vurdert i konsernsammenheng.



Triaden Eiendom AS

Noter til regnskapet 2019

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Konsernmellomværende:

Korttidslig konsernfordring:

	2019	2018
Reks Holding AS	9 563 523	9 233 050
Reks Holding AS (inngår i konsernkontoordningen) *	-2 966 625	-2 750 664
Sum	6 596 898	6 482 387

* Flerkontosystem.

Selskapet er deltaker i et flerkontosystem hvor Reks Holding AS er innehaver av hovedkonto mot bank. I selskapsregnskapet vises saldo på konsernkonto pr 31.12.2019 som konsernmellomværende. Deltakerne i kontosystemet er solidtarisk ansvarlige ovenfor banken.

Mellomværende er renteberegnet. Det er ikke stilt sikkerhet for lånebeløpene.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000 000	3 100 000	10 000	2 811 550	6 921 551
Årets resultat	0	0	0	40 865	40 865
Egenkapital 31.12.	1 000 000	3 100 000	10 000	2 852 415	6 962 415

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Reks Holding AS med kontoradresse i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til morselskapet.

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet kjøper regnskapstjenester og prosjektedelse fra aksjonærselskap. Ellers Ingen vesentlige transaksjoner med nærstående utover det som er nevnt i note 5. Transaksjonene er gjennomført til ordinære forretningsmessige vilkår

Transaksjoner mellom nærstående parter

	2019	2018
Kruse Smith Entreprenør AS	25 100	87 100
Kruse Smith Eiendom AS	0	291 666

Note 8 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har ikke gjeld som er sikret med pant.

Note 10 Hendelser etter balansedagen.

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Triladen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2019

Note 11 Garantier

Garantier:

Selskapet i konsernet har ordinært garantiansvar for leverte leiligheter. Garantiansvaret er dekket gjennom forsikringsordninger. Prosjektet ble ferdigstilt i 2017 og alle leiligheter er solgt.

Note 12 Usikre forpliktelser

Selskapet har i forbindelse med avslutningen av prosjektet mottatt et krav. Det er uenighet i kravet, men har likevel avsatt for deler av beløpet som står presentert under annen kortsiktig gjeld.