

Årsrapport for 2018

Triangelhus A/S
Vester Voldgade 104, st.th 9
1552 København V
CVR-nr. 16 93 08 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2019

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	7
Balance 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Triangelhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2019

Direktion

Lone Meier Nielsen
direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Lone Meier Nielsen

Lars Wilhjelm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Triangelhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Triangelhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 Ø, den 8. maj 2019

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	Triangelhus A/S Vester Voldgade 104, st.th 9 1552 København V
	CVR-nr.: 16 93 08 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Wilhelm Bertil Axel Bergengren Lone Meier Nielsen Lars Wilhjelm
Direktion	Lone Meier Nielsen, direktør
Revision	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 4.450.701, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 85.710.656.

Årets resultat sammenholdt med senest offentliggjorte forventning

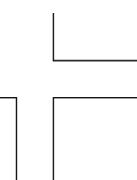
Forventninger til 2019 er et driftsresultat på niveau med 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		5.262.987	4.751.405
Personaleomkostninger	1	-107.714	-95.698
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.155.273	4.655.707
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	9.726.153
Resultat før finansielle poster		5.155.273	14.381.860
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.951.189	-649.877
Finansielle indtægter		33.152	-352
Finansielle omkostninger	2	-3.265.679	-2.152.003
Resultat før skat		4.873.935	11.579.628
Skat af årets resultat	3	-423.234	-2.723.778
Årets resultat		4.450.701	8.855.850
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.301.312	0
Overført resultat		2.149.389	8.855.850
		4.450.701	8.855.850

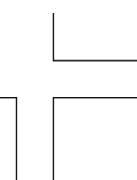
Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>311.801.963</u>	<u>308.066.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>311.801.963</u>	<u>308.066.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	56.921.753	18.941.057
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>205.670</u>	<u>200.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>57.127.423</u>	<u>19.141.057</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>368.929.386</u>	<u>327.207.057</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.763.260	0
Andre tilgodehavender		2.891.646	2.622.557
Selskabsskat		0	149.806
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		766.557	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>111.439</u>	<u>222.258</u>
Tilgodehavender		<u>9.532.902</u>	<u>2.994.621</u>
Likvide beholdninger		<u>4.938</u>	<u>6.913.539</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.537.840</u>	<u>9.908.160</u>
Aktiver i alt		<u>378.467.226</u>	<u>337.115.217</u>



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.301.312	0
Overført resultat		82.909.344	80.759.955
Egenkapital	7	<u>85.710.656</u>	<u>81.259.955</u>
Hensættelse til udskudt skat		21.259.170	20.853.954
Andre hensættelser		1.537.739	1.893.517
Hensatte forpligtelser i alt		<u>22.796.909</u>	<u>22.747.471</u>
Gæld til Pengeinstituter		169.248.552	152.753.130
Realkreditinstitutter		25.411.584	26.684.888
Selskabsdeltagere og ledelse		30.876.064	19.709.929
Deposita og forudbetalt husleje		8.786.006	7.614.838
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>234.322.206</u>	<u>206.762.785</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.712.610	1.230.817
Banker		8.168.221	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.225.775	3.084.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.401.247	19.590.934
Selskabsskat		204.575	0
Anden gæld		1.925.027	2.439.001
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>35.637.455</u>	<u>26.345.006</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>269.959.661</u>	<u>233.107.791</u>
Passiver i alt		<u>378.467.226</u>	<u>337.115.217</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		



Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	84.489	78.303
Andre personaleomkostninger	23.225	17.395
	107.714	95.698
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	589.321	0
Andre finansielle omkostninger	2.676.358	2.152.003
	3.265.679	2.152.003
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	18.045	106.194
Regulering af udskudt skat	405.189	2.617.584
	423.234	2.723.778
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		229.048.145
Tilgang i årets løb		3.465.943
Kostpris 31. december 2018		232.514.088
Værdireguleringer 1. januar 2018		79.287.875
Værdireguleringer 31. december 2018		79.287.875
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		311.801.963

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings-
ejendomme

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,70 - 4,25

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt i intervallet 3,7 % - 4,2 %. Det kan opgøres til 3,9 % (2017: 3,9%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	-0,25	0,00	0,25
Dagsværdi	331.883.558	311.801.963	285.544.558
Ændring i dagsværdi	20.081.595	0	-26.257.405

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris 1. januar 2018	19.590.934	18.941.057
Tilgang i årets løb	35.029.507	649.877
Kostpris 31. december 2018	54.620.441	19.590.934

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2018	-649.877	0
Årets resultat	<u>2.951.189</u>	<u>-649.877</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>2.301.312</u>	<u>-649.877</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>56.921.753</u>	<u>18.941.057</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S	København	100%	19.576.441	635.384
Nyhavn 63 Invest A/S	København	100%	<u>37.345.312</u>	<u>2.355.805</u>
			<u>56.921.753</u>	<u>2.991.189</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	200.000	200.000
Tilgang i årets løb	205.670	0
Afgang i årets løb	<u>-200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>205.670</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>205.670</u>	<u>200.000</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Polygon Invest ApS	København	100%	200.000	0

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	80.759.955	81.259.955
Årets resultat	0	2.301.312	2.149.389	4.450.701
Egenkapital 31. december 2018	500.000	2.301.312	82.909.344	85.710.656

Virksomhedskapitalen består af 10 anparter à nominelt kr. 50.000 og multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til Pengeinstituter	153.230.037	169.947.252	698.700	165.674.878
Realkreditinstutter	27.438.798	26.425.494	1.013.910	21.905.954
Selskabsdeltagere og ledelse	19.709.929	30.876.064	0	0
Deposita og forudbetalt husleje	7.614.838	8.786.006	0	0
	207.993.602	236.034.816	1.712.610	187.580.832

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 28.411 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 310.174.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 180.433 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

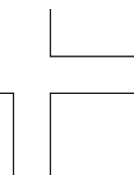
Bestemmende indflydelse

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triangelhus A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vedligeholdelsesomkostninger til indvendig vedligeholdelse udgiftsføres i regnskabet med de lovpligtige hensættelser til Lejelovens § 22. De afholdte vedligeholdelsesomkostninger bogføres på konto for vedligeholdelsesforpligtelser og nedbringer dermed hensættelsen.

Vedligeholdelsesomkostninger til udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i regnskabet med de afholdte udgifter, da bindingspligten i GI efter BRL § 18b er negativ og skønnes at forblive negativ i de kommende mange år. Der er således ikke for tiden en lejeretlig vedligeholdelsesforpligtelse for udvendig vedligeholdelse. På ejendomme erhvervet i 2013 er der overtaget en mindre forpligtelse, som er indregnet.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Dagsværdi fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

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 gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

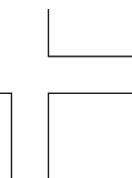
Gældsforpligtelser

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Wilhjelm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-707693001839

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-05-08 11:48:39Z

NEM ID 

Lone Meier Nielsen

Direktør

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: CVR:16930849-RID:72126900

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-08 11:49:40Z

NEM ID 

Lone Meier Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: CVR:16930849-RID:72126900

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-08 11:49:40Z

NEM ID 

Wilhelm Bergengren

Bestyrelsesformand

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: 19620516xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2019-05-16 08:17:37Z



Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-16 08:26:42Z

NEM ID 

Henrik Ravnild

Dirigent

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-16 08:40:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XMALF-EIGUK-L1D5U-7H2OD-E4XNK-CQ35X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>