

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Hartzberg⁺

Hartzberg+
Øster Allé 56, 1, DK-2100 København Ø

T: +45 3672 0366
E: info@hartzbergplus.dk
W: hartzbergplus.dk

Årsrapport for 2016

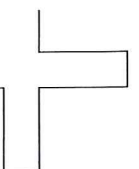
**Triangelhus A/S
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V
CVR-nr. 16 93 08 49**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 8 / 5 2017

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab for 1. januar 2016 - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 - 12 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 - 15 |
| Noter | 16 - 20 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2017

Direktion:

Lone Meier Nielsen

Bestyrelse:

Wilhelm Bertil Bergengren

Lars Wilhelm

Lone Meier Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Triangelhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Triangelhus A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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, den 8. maj 2017

Hartzberg+

CVR-nr. 17.25.09.81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Triangelhus A/S
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V

CVR-nr.: 16 93 08 49
Stiftet: 1. marts 1993
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Lone Meier Nielsen

Bestyrelse: Wilhelm Bertil Bergengren
Lars Wilhjelm
Lone Meier Nielsen

Revision: Hartzberg+
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 2.852.016 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 72.404.107 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Forventninger til 2017

Forventningerne til 2017 er et resultat på niveau med 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triangelhus A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - 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, herunder 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

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

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.

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.

Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelige medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

| Note | | 2015 i 1.000 kr. |
|------|--|---|
| | BRUTTORESULTAT | 5.609.783 5.607 |
| 1 | Personaleomkostninger | -105.942 -96 |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>139.586</u> <u>0</u> |
| | DRIFTSRESULTAT | 5.643.427 5.511 |
| | Andre finansielle indtægter | 17.111 72 |
| | Andre finansielle omkostninger | <u>-1.974.626</u> <u>-1.756</u> |
| | ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 3.685.912 3.827 |
| 2 | Skat af årets resultat | <u>-833.896</u> <u>-962</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u><u>2.852.016</u></u> <u><u>2.865</u></u> |
| | FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| | Overført resultat | <u>2.852.016</u> <u>2.865</u> |
| | DISPONERET I ALT | <u><u>2.852.016</u></u> <u><u>2.865</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016
AKTIVER

| Note | | 2015 i 1.000 kr. |
|------|--|---------------------------|
| | ANLÆGSAKTIVER | |
| 3 | Materielle anlægsaktiver: | |
| | Investeringsejendomme | 289.882 |
| | | <u>293.685.559</u> |
| | | <u>289.882</u> |
| 4 | Finansielle anlægsaktiver: | |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 0 |
| | | <u>200.000</u> |
| | | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>293.885.559</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | |
| | Tilgodehavender: | |
| | Andre tilgodehavender | 1.310 |
| | Selskabsskat | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 119 |
| | Udskudt skatteaktiv | 0 |
| | | <u>8.022.726</u> |
| | | <u>1.429</u> |
| | Likvide beholdninger: | |
| | Likvide midler | 1.548 |
| | | <u>3.165.258</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>11.187.984</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>305.073.543</u></u> |
| | | <u><u>292.859</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016
PASSIVER

| Note | | 2015 i 1.000 kr. |
|------|--|-----------------------------------|
| 5 | EGENKAPITAL | |
| | Selskabskapital | 500.000 500 |
| | Overført resultat | <u>71.904.107</u> <u>69.052</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>72.404.107</u> <u>69.552</u> |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 18.236.370 17.727 |
| | Andre hensatte forpligtelser | <u>2.530.896</u> <u>3.423</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>20.767.266</u> <u>21.150</u> |
| 6 | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| | Realkreditinstitutter | 27.235.390 18.846 |
| | Pengeinstitutter | 149.789.832 147.696 |
| | Deposita | <u>5.106.168</u> <u>4.506</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>182.131.390</u> <u>171.048</u> |
| | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | |
| 6 | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.175.468 10.461 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 2.683.719 77 |
| | Selskabsskat | 0 348 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 94.420 0 |
| | Anden gæld | <u>25.817.173</u> <u>20.223</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>29.770.780</u> <u>31.109</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>305.073.543</u> <u>292.859</u> |
| 6 | Eventualforpligtelser | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 8 | Nærtstående parter | |

Noter

| | | 2015 i 1.000 kr. |
|----------|--|---|
| 1 | PERSONALEOMKOSTNINGER | |
| | Lønninger og vederlag | 73.303 70 |
| | Feriepengeforpligtelse | 9.163 9 |
| | Øvrige personaleomkostninger | <u>23.476</u> <u>17</u> |
| | | <u><u>105.942</u></u> <u><u>96</u></u> |
| | | |
| 2 | SKAT AF ÅRETS RESULTAT | |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 325.072 484 |
| | Regulering af udskudt skat | <u>508.824</u> <u>478</u> |
| | | <u><u>833.896</u></u> <u><u>962</u></u> |

Noter

| | | | |
|----------|--|------------------------|------------------------|
| 3 | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| | Investeringsejendomme: | | |
| | Kostpris 1. januar 2016 | 220.453.488 | 147.471.865 |
| | Tilgang i året | 3.723.485 | 72.981.623 |
| | Afgang i året | <u>-59.135</u> | <u>0</u> |
| | Kostpris 31. december 2016 | <u>224.117.838</u> | <u>220.453.488</u> |
| | Regulering til dagsværdi 1. januar 2016 | 69.428.135 | 69.428.135 |
| | Regulering til dagsværdi | <u>139.586</u> | <u>0</u> |
| | Regulering til dagsværdi 31. december 2016 | <u>69.567.721</u> | <u>69.428.135</u> |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>293.685.559</u> | <u>289.881.623</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelt 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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 3,75 |
|------------------------------------|------|

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til at fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabs- mæssig værdi t.kr. | Regulering |
|---------|---|----------------------------------|------------|
| 0,25 | 275.306 | 293.686 | -18.380 |
| -0,25 | 314.636 | 293.686 | 20.950 |

Noter

| | | Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | | | |
|---|---|--|--|----------|-----------|--|------|-----|
| 4 | FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER | | | | | | | |
| | Anskaffelsessum pr. 1. januar 2016 | 0 | | | | | | |
| | Tilgang i året | 200.000 | | | | | | |
| | Afgang i året | <u>0</u> | | | | | | |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2016 | <u>200.000</u> | | | | | | |
| | Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2016 | 0 | | | | | | |
| | Årets resultat | 0 | | | | | | |
| | Udbytte for regnskabsåret | 0 | | | | | | |
| | Op- og nedskrivninger i året | 0 | | | | | | |
| | Op- og nedskrivninger på afgang i året | <u>0</u> | | | | | | |
| | Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2016 | <u>0</u> | | | | | | |
| | Bogført værdi pr. 31. december 2016 | <u><u>200.000</u></u> | | | | | | |
| | Associerede virksomheder: | | | | | | | |
| | Å-grunden Køge AS (registreret kapital 500.000) | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Hjemsted</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Køge</td> <td style="text-align: center;">40%</td> </tr> </tbody> </table> | | Hjemsted | Ejerandel | | Køge | 40% |
| | Hjemsted | Ejerandel | | | | | | |
| | Køge | 40% | | | | | | |

Noter

5 EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| Egenkapital, primo | 500.000 | 69.052.091 | 0 | 69.552.091 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>2.852.016</u> | <u>0</u> | <u>2.852.016</u> |
| Egenkapital, ultimo | <u><u>500.000</u></u> | <u><u>71.904.107</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>72.404.107</u></u> |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Selskabskapitalen består af aktier á kr. 50.000 og multipla heraf.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

| | Pr. 31.12.2016 gæld i alt | Afdrag indenfor 1 år | Restgæld efter 5 år | 2015 i 1.000 kr. |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Realkreditinstitutter | 28.410.858 | 1.175.468 | 22.533.518 | 29.307 |
| Pengeinstitutter | 149.789.832 | 0 | 149.789.832 | 147.696 |
| Deposita | <u>5.106.168</u> | <u>0</u> | <u>5.106.168</u> | <u>4.506</u> |
| | <u>183.306.858</u> | <u>1.175.468</u> | <u>177.429.518</u> | <u>181.509</u> |

Noter

6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Ingen

7 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 293.686 t.kr.

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

8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Triangelhus A/S nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö