

**TRIANGELHUS A/S**

**Vester Voldgade 104, st. th., København V**

---

**Årsrapport for  
2021**

---

**CVR-nr. 16 93 08 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for TRIANGELHUS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 22. juni 2022

### Direktion

Lone Meier Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren  
Bestyrelsesformand

Lone Meier Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

Lars Wilhjelm  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionæren i TRIANGELHUS A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TRIANGELHUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 regnskabsbrugerne 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 22. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TRIANGELHUS A/S Vester Voldgade 104, st. th. København V
	CVR-nr.: 16 93 08 49 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Wilhelm Bertil Axel Bergengren, Bestyrelsesformand Lone Meier Nielsen, Bestyrelsesmedlem Lars Wilhjelm, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	Copenhagen City Invest A/S, København Nyhavn 63 Invest A/S, København Polygon Invest ApS, København
<b>Kapitalinteresser</b>	Copenhagen City Invest A/S, København Nyhavn 63 Invest A/S, København Polygon Invest ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes til dagsværdi efter ÅRL § 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF-model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er udtryk for den forventede afkastrente en investor skønnes årligt at ville kræve i forrentning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en cash flow-model til tilbagediskonterer man de forventede fremtidige pengestrømme, hvilket markedsværdien er et udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en diskonteringsrente for alle ejendommene på mellem 3-4%, samt en inflation på 3 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model. Ledelsen mener en DCF-model giver et mere retvisende billede.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således påvirket af flere faktorer, hvor en af de væsentligste er den fastsatte diskonteringsrente, som er opgjort individuelt i de enkelte ejendomme

Der henvises til regnskabsnote herom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.700.822 kr. mod 11.710.258 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 295.665.044 kr. mod 80.508.093 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.700.822</b>	<b>11.710.258</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	333.017.069	75.628.791
1 Personaleomkostninger	-28.421	-66.900
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-130.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>344.559.470</b>	<b>87.272.149</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	29.499.215	14.479.871
2 Andre finansielle indtægter	98	561.788
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.949.042	-3.130.485
<b>Resultat før skat</b>	<b>371.109.741</b>	<b>99.183.323</b>
4 Skat af årets resultat	-75.444.697	-18.675.230
<b>Årets resultat</b>	<b>295.665.044</b>	<b>80.508.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.499.215	14.479.871
Overføres til overført resultat	266.165.829	66.028.222
<b>Disponeret i alt</b>	<b>295.665.044</b>	<b>80.508.093</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	8.600.000	6.500.000
6	Investeringsejendomme	799.431.510	428.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>808.031.510</u>	<u>435.000.000</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	105.286.486	75.787.271
8	Andre tilgodehavender	0	533.584
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>105.286.486</u>	<u>76.320.855</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>913.317.996</u></b>	<b><u>511.320.855</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.523.809	227.829
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.016.689
	Andre tilgodehavender	1.258.613	565.228
	Periodeafgrænsningsposter	171.035	280.616
	Tilgodehavender i alt	<u>19.953.457</u>	<u>2.090.362</u>
	Likvide beholdninger	<u>233.168</u>	<u>1.174.174</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.186.625</u></b>	<b><u>3.264.536</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>933.504.621</u></b>	<b><u>514.585.391</u></b>

**Balance 31. december**

Passiver		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	1.739.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.460.375	20.961.160
Overført resultat	428.182.694	162.016.865
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>480.882.469</b>	<b>183.478.025</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	115.150.692	40.815.961
Andre hensatte forpligtigelser	1.830.472	1.589.191
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>116.981.164</b>	<b>42.405.152</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	23.503.416	23.512.302
Gæld til pengeinstitutter	230.035.212	192.809.933
Deposita	7.943.079	7.488.304
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.286.360	2.902.251
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	41.726.064	36.726.064
Langfristede gældsforpligtelser i alt	306.494.131	263.438.854
Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.430.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder	495.827	1.682.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.102.494	2.033.706
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.167.563	16.593.338
Selskabsskat	548.002	1.104.863
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	784.586	0
Anden gæld	1.048.385	1.417.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.146.857	25.263.360
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>335.640.988</b>	<b>288.702.214</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>933.504.621</b>	<b>514.585.391</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	0	20.961.160	162.016.865	183.478.025
Resultatandel	0	0	29.499.215	266.165.829	295.665.044
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.739.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.739.400</u>
	<u>500.000</u>	<u>1.739.400</u>	<u>50.460.375</u>	<u>428.182.694</u>	<u>480.882.469</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	28.350	66.900
Andre omkostninger til social sikring	<u>71</u>	<u>0</u>
	<b><u>28.421</u></b>	<b><u>66.900</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	98	82.984
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>478.804</u>
	<b><u>98</u></b>	<b><u>561.788</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	645.657	626.852
Andre finansielle omkostninger	<u>2.303.385</u>	<u>2.503.633</u>
	<b><u>2.949.042</u></b>	<b><u>3.130.485</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.600.566	1.522.136
Årets regulering af udskudt skat	<u>73.844.131</u>	<u>17.153.094</u>
	<b><u>75.444.697</u></b>	<b><u>18.675.230</u></b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Kostpris ultimo	<b><u>6.500.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>
Årets opskrivning	<u>2.230.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<b><u>2.230.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-130.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<b><u>-130.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<b><u>8.600.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	264.829.770	239.212.559
Tilgang i årets løb	37.914.441	32.117.211
Overførsler	<u>0</u>	<u>-6.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>302.744.211</u></b>	<b><u>264.829.770</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	163.670.230	88.041.439
Årets regulering til dagsværdi	<u>333.017.069</u>	<u>75.628.791</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>496.687.299</u></b>	<b><u>163.670.230</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>799.431.510</u></b>	<b><u>428.500.000</u></b>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-15 -årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10-15 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10-15, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation, som er fastsat til 3%. Diskonteringsrenten er i år fastsat til 3-4%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på -0,50% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +151.359.437 kr.

En ændring i afkastprocenten på +0,50% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -111.577.827 kr.

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	54.826.111	54.826.111
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.826.111</b>	<b>54.826.111</b>
Opskrivninger primo	50.460.375	20.961.160
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>50.460.375</b>	<b>20.961.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>105.286.486</b>	<b>75.787.271</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S, København	100 %	26.386.366	620.936
Nyhavn 63 Invest A/S, København	100 %	76.729.048	28.792.265
Polygon Invest ApS, København	100 %	2.171.072	86.014
		<b>105.286.486</b>	<b>29.499.215</b>
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>

<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris primo	533.584	533.584
Afgang i årets løb	-533.584	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>533.584</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>533.584</b>
Andre tilgodehavender	0	533.584
	<b>0</b>	<b>533.584</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.503 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 799.432t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 282.698 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet er kautionist og indestår overfor en bank for et dattervirksomheds opfyldelse af sin forpligtelser overfor banken.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TRIANGELHUS A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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 værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-15-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår, hvor dagsværdien blev opgjort på baggrund af en afkastmodel.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

TRIANGELHUS A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lone Meier Nielsen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-277072976541  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:08:20  
Underskrevet med NemID

## Lone Meier Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-277072976541  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:08:20  
Underskrevet med NemID

## Lars Wilhjelm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-707693001839  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 11:23:17  
Underskrevet med NemID

## Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Som Bestyrelsesformand   
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 09:01:44  
Underskrevet med BankID (SE)

## Hans Peter Hartzberg

Som Revisor NEM ID  
RID: 26054680  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 10:28:13  
Underskrevet med NemID

## Henrik Ravnild

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-821540038998  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 14:34:14  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e10b7MxWmP247890440