

Årsrapport for 2020

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	7
Balance 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2021

Direktion

Lone Meier Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Lone Meier Nielsen

Lars Wilhelm

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 Ø, den 30. juni 2021

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	Triangelhus A/S c/o Ejendomskontoret Vester Voldgade 104, st.th 1552 København V
	CVR-nr.: 16 93 08 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: København V
Bestyrelse	Wilhelm Bertil Axel Bergengren Lone Meier Nielsen Lars Wilhjelm
Direktion	Lone Meier Nielsen, direktør
Revision	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab 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

Værdiansættelse af ejendommene er behæftet med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en afkastmodel. Ejendommene har tidligere været vurderet ud fra et forsigtigheds princip som følge af politiske tiltag, som karenperiode, store ændringer i lejeloven og forhøjede/strengere krav til energimærkning. Dog har de forgange år med lave renter og stigende udbudspriser bevirket at ejendommene er revurderet og værdisat med udgangspunkt i førortalte.

Der henvises til regnskabets note herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 78.767.326, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 171.987.257.

Årets værdiregulering på ejendomme udgør kr. 75.628.791. I forbindelse med værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi pr. 31.12.2020 er der sket en revurdering af de fremtidige forventede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommene. Ændring af dette regnskabsmæssige skøn har medført at ejendommenes værdi er øget med ca. kr. 39.000.000.

Selskabet har i årets løb købt 2 ejerlejligheder og en byejeendom.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Det forventes ikke, at selskabet bliver væsentlig påvirket af Covid -19 krisen i det kommende regnskabsår

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har igangsat flere tiltag til at udbygge ejendommene med tagetager og altaner mv. som forventes at forbedre indtjeningen og ejendommenes værdi yderligere de kommende år.

Selskabet forventer ligeledes at investere i flere ejendomme, hvis egnede ejendomme bliver udbudt til salg.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		11.731.388	10.875.325
Personaleomkostninger	1	-88.031	-102.536
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		11.643.357	10.772.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.628.791	8.753.564
Resultat før finansielle poster		87.272.148	19.526.353
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.479.871	4.179.977
Finansielle indtægter	2	561.788	629.050
Finansielle omkostninger	3	-3.130.484	-3.347.100
Resultat før skat		99.183.323	20.988.280
Skat af årets resultat	4	-18.675.230	-3.729.004
Årets resultat		80.508.093	17.259.276
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.479.871	4.179.977
Overført resultat		66.028.222	13.079.299
		80.508.093	17.259.276

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	428.500.000	327.254.000
Grunde og bygninger	6	6.500.000	0
Materielle anlægsaktiver		435.000.000	327.254.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	75.787.271	61.307.400
Tilgodehavender i associerede virksomheder	9	533.584	18.104.819
Finansielle anlægsaktiver		76.320.855	79.412.219
Anlægsaktiver i alt		511.320.855	406.666.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		227.829	6.282.187
Andre tilgodehavender		581.854	278.406
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.016.689	1.106.352
Periodeafgrænsningsposter		280.617	142.993
Tilgodehavender		2.106.989	7.809.938
Likvide beholdninger		1.088.186	4.098
Omsætningsaktiver i alt		3.195.175	7.814.036
Aktiver i alt		514.516.030	414.480.255

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.961.160	6.481.289
Overført resultat		162.016.864	95.988.643
Egenkapital	10	<u>183.478.024</u>	<u>102.969.932</u>
Hensættelse til udskudt skat		40.815.961	23.662.867
Andre hensættelser		1.589.192	1.678.999
Hensatte forpligtelser i alt		<u>42.405.153</u>	<u>25.341.866</u>
Gæld til Pengeinstituter		192.809.932	180.957.226
Realkreditinstutter		23.512.302	24.411.085
Selskabsdeltagere og ledelse		36.726.064	35.726.064
Deposita og forudbetalt husleje		10.390.555	9.309.574
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>263.438.853</u>	<u>250.403.949</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	2.430.553	2.515.615
Banker		0	6.995.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.031.526	3.296.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.593.339	20.978.255
Selskabsskat		1.104.863	992.088
Anden gæld		1.350.787	986.906
Periodeafgrænsningsposter		1.682.932	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.194.000</u>	<u>35.764.508</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>288.632.853</u>	<u>286.168.457</u>
Passiver i alt		<u>514.516.030</u>	<u>414.480.255</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	6.481.289	95.988.642	102.969.931
Årets resultat	0	14.479.871	66.028.222	80.508.093
Egenkapital 31. december 2020	500.000	20.961.160	162.016.864	183.478.024

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	66.900	85.156
Andre personaleomkostninger	21.131	17.380
	88.031	102.536
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	478.804	527.325
Andre finansielle indtægter	82.984	101.725
	561.788	629.050
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	626.852	609.821
Andre finansielle omkostninger	2.503.632	2.737.279
	3.130.484	3.347.100
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.522.136	1.325.280
Regulering af udskudt skat	17.153.094	2.403.724
	18.675.230	3.729.004

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	239.212.559
Tilgang i årets løb	32.117.211
Overførsler i årets løb	-6.500.000
Kostpris 31. december 2020	<u>264.829.770</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	88.041.439
Årets værdireguleringer	<u>75.628.791</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>163.670.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>428.500.000</u></u>

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: Boliglejemaal 2,95-4,30%, (2019: 3,5%-4,0%), Erhvervslejemaal 3,0%-7,5% (2019: 4,0%- 5,0%). Ejendommene har tidligere været vurderet ud fra et forsigtigheds princip som følge af politiske tiltag, som karensperiode, store ændringer i lejeloven og forhøjede/strengere krav til energimærkning.

I 2020 er der sket en revurdering af de fremtidige forventede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommene. Ændring af dette regnskabsmæssige skøn har medført at ejendommens værdi er øget med ca. 39.000.000 kr.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt afkastprocent i intervallet 3,2% - 7,5%. Det kan opgøres til gennemsnitligt 4,53 % (2019: 4,2%).

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

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,92	4,42	4,92
Dagsværdi	496.947.916	429.500.000	379.076.000
Ændring i dagsværdi	67.447.916	0	-50.424.000

6 Materielle anlægsaktiver

	Domicil- ejendom
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgang i årets løb	0
Overførsler i årets løb	6.500.000
Kostpris 31. december 2020	6.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	6.500.000

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	54.826.111	54.620.441
Tilgang i årets løb	0	205.670
Kostpris 31. december 2020	<u>54.826.111</u>	<u>54.826.111</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	6.481.289	2.301.312
Årets resultat	14.479.871	4.185.647
Afskrivning på goodwill	0	-5.670
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>20.961.160</u>	<u>6.481.289</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>75.787.271</u>	<u>61.307.400</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S	København	100%	25.765.430	4.835.835
Nyhavn 63 Invest A/S	København	100%	47.936.783	7.903.269
Polygon Invest ApS	København	100%	2.085.058	1.740.767
			<u>75.787.271</u>	<u>14.479.871</u>

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2020	0	205.670
Afgang i årets løb	0	-205.670
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0	0
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2020	18.104.819
Tilgang i årets løb	54.780
Afgang i årets løb	-17.626.015
Kostpris 31. december 2020	<u>533.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>533.584</u></u>

10 Egenkapital

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.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til Pengeinstituter	182.488.390	194.341.096	1.531.164	179.574.044
Realkreditinstutter	25.395.536	24.411.691	899.389	20.301.775
Selskabsdeltagere og ledelse	35.726.064	36.726.064	0	36.726.064
Deposita og forudbetalt husleje	9.309.574	10.390.555	0	10.390.555
	<u><u>252.919.564</u></u>	<u><u>265.869.406</u></u>	<u><u>2.430.553</u></u>	<u><u>246.992.438</u></u>

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 24.167 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 429.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 271.198 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Wilhelm Bergengren, Arendala Gård 732, 22478 Lund, Sverige.

Ejerforhold

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

Wilhelm Bergengren, Arendala Gård 732, 22478 Lund, Sverige.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triangelhus A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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 mv. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

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

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

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

Selskabets domicil ejendom værdiansættes til en skønnet markedsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds- mæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og posi- tiv 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø- rende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Triangelhus A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 føl- ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen- kapitalen.

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 ud- skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 19620516xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-06-30 13:45:01Z



Lone Meier Nielsen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-277072976541

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-07-02 11:39:59Z

NEM ID

Lone Meier Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-277072976541

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-07-02 11:39:59Z

NEM ID

Lars Wilhjelm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-707693001839

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-02 17:10:17Z

NEM ID

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-02 17:11:22Z

NEM ID

Henrik Ravnild

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-07-05 07:22:01Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: M00Z1-T27PF-GZ6S6-UTN5U-VOUZO-J75WS

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>