

## Årsrapport for 2019

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. august 2020

---

Henrik Ravnild  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance 31. december 2019	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. august 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 4. august 2020

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

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Triangelhus A/S Vester Voldgade 104 1552 København V
	CVR-nr.: 16 93 08 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: København V
<b>Bestyrelse</b>	Wilhelm Bertil Axel Bergengren Lone Meier Nielsen Lars Wilhjelm
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten. Værdiansættelsen af ejendommen er behæftiget med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelse af investeringsejendomme er i lighed med tidligere år baseret på en afkastmodel. Der henvises til regnskabets note herom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 17.259.276, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 102.969.932.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke bliver væsentlig påvirket af udbruddet.

Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

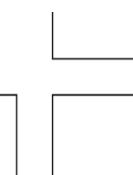


## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.875.325</b>	<b>5.262.987</b>
Personaleomkostninger	1	-102.536	-107.714
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>10.772.789</b>	<b>5.155.273</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		8.753.564	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.526.353</b>	<b>5.155.273</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.179.977	2.951.189
Finansielle indtægter		101.725	33.152
Finansielle omkostninger	2	-2.819.775	-3.265.679
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.988.280</b>	<b>4.873.935</b>
Skat af årets resultat	3	-3.729.004	-423.234
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.259.276</u></b>	<b><u>4.450.701</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.179.977	2.301.312
Overført resultat		13.079.299	2.149.389
		<b><u>17.259.276</u></b>	<b><u>4.450.701</u></b>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>327.254.000</u>	<u>311.801.963</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>327.254.000</u></b>	<b><u>311.801.963</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	61.307.400	56.921.753
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	205.670
Tilgodehavender i associerede virksomheder	7	<u>18.104.819</u>	<u>2.512.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>79.412.219</u></b>	<b><u>59.639.923</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>406.666.219</u></b>	<b><u>371.441.886</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.282.187	5.763.260
Andre tilgodehavender		278.406	379.146
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.106.352	766.557
Periodeafgrænsningsposter		<u>142.993</u>	<u>111.439</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.809.938</u></b>	<b><u>7.020.402</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.098</u></b>	<b><u>4.938</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.814.036</u></b>	<b><u>7.025.340</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>414.480.255</u></b>	<b><u>378.467.226</u></b>

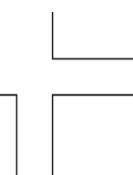


## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.481.289	2.301.312
Overført resultat		95.988.643	82.909.344
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>102.969.932</u></b>	<b><u>85.710.656</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		23.662.867	21.259.170
Andre hensættelser		1.678.999	1.537.739
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>25.341.866</u></b>	<b><u>22.796.909</u></b>
Gæld til Pengeinstituter		180.957.226	169.248.552
Realkreditinstutter		24.411.085	25.411.584
Selskabsdeltagere og ledelse		35.726.064	30.876.064
Deposita og forudbetalt husleje		9.309.574	8.786.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>250.403.949</u></b>	<b><u>234.322.206</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.515.615	1.712.610
Banker		6.995.267	8.168.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.296.377	3.225.775
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.978.255	20.401.247
Selskabsskat		992.088	204.575
Anden gæld		986.906	1.925.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>35.764.508</u></b>	<b><u>35.637.455</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>286.168.457</u></b>	<b><u>269.959.661</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>414.480.255</u></b>	<b><u>378.467.226</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	85.156	84.489
Andre personaleomkostninger	17.380	23.225
	<b>102.536</b>	<b>107.714</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	82.496	589.321
Andre finansielle omkostninger	2.737.279	2.676.358
	<b>2.819.775</b>	<b>3.265.679</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.325.280	18.045
Regulering af udskudt skat	2.403.724	405.189
	<b>3.729.004</b>	<b>423.234</b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	232.514.088
Tilgang i årets løb	6.698.473
Kostpris 31. december 2019	239.212.561
Værdireguleringer 1. januar 2019	79.287.875
Årets værdireguleringer	8.753.564
Værdireguleringer 31. december 2019	88.041.439
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>327.254.000</b>

#### 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 fassættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,5 - 5,2

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt i intervallet 3,50% - 5,2%. Det kan opgøres til 4,2 % (2018: 3,9%).

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	+0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,70	4,20	4,70
Dagsværdi	368.613.000	327.254.000	293.182.000
Ændring i dagsværdi	41.359.000	0	-34.072.000

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	54.620.441	54.620.441
Tilgang i årets løb	205.670	0
Kostpris 31. december 2019	54.826.111	54.620.441
Værdireguleringer 1. januar 2019	2.301.312	-649.877
Årets resultat	4.185.647	2.951.189
Afskrivning på goodwill	-5.670	0
Værdireguleringer 31. december 2019	6.481.289	2.301.312
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>61.307.400</b>	<b>56.921.753</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S	København	100%	20.929.595	1.353.154
Nyhavn 63 Invest A/S	København	100%	40.033.514	2.688.202
Polygon Invest ApS	København	100%	344.291	144.291
			61.307.400	4.185.647

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	205.670	200.000
Tilgang i årets løb	0	205.670
Afgang i årets løb	-205.670	-200.000
Kostpris 31. december 2019	0	205.670

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2019	0	0
Værdireguleringer 31. december 2019	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>205.670</b>

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2019	2.512.500
Tilgang i årets løb	15.592.319
Kostpris 31. december 2019	18.104.819
Nedskrivninger 31. december 2019	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>18.104.819</b>

## 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	2.301.312	82.909.344	85.710.656
Årets resultat	0	4.179.977	13.079.299	17.259.276
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>6.481.289</b>	<b>95.988.643</b>	<b>102.969.932</b>

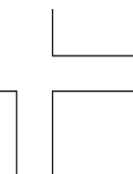
## Noter

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.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til Pengeinstituter	169.947.252	182.488.390	1.531.164	161.814.256
Realkreditinstutter	26.425.494	25.395.536	984.451	21.056.897
Selskabsdeltagere og ledelse	30.876.064	35.726.064	0	35.726.064
Deposita og forudbetalt husleje	8.786.006	9.309.574	0	9.309.574
	<b><u>236.034.816</u></b>	<b><u>252.919.564</u></b>	<b><u>2.515.615</u></b>	<b><u>227.906.791</u></b>





## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 25.395 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 319.198.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 258.648 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.

#### Ejerforhold

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

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triangelhus A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

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

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

#### Nettoomsætning

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

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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

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

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Triangelhus A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

## 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 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.

# PENNEO

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

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

## Lars Wilhjelm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-707693001839

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-08-11 12:59:19Z

NEM ID 

## Wilhelm Bergengren

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: 19620516xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2020-08-11 14:26:46Z



## Lone Meier Nielsen

### Direktør

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: CVR:16930849-RID:72126900

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-08-14 13:04:42Z

NEM ID 

## Lone Meier Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: CVR:16930849-RID:72126900

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-08-14 13:04:42Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-14 15:35:46Z

NEM ID 

## Henrik Ravnild

### Dirigent

På vegne af: Triangelhus A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-08-16 10:44:02Z

NEM ID 

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](mailto: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>