

**TRIANGELHUS A/S**

**Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København V**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 8 Ledelsesberetning

#### **Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 15 Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden
- 16 Pengestrømsopgørelse
- 18 Noter
- 27 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for TRIANGELHUS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. juni 2023

### 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 koncernregnskabet og årsregnskabet for TRIANGELHUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2023

### **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. 1552 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 Murgade 5 ApS, København Ejendomsselskabet Stengade 32 3000 Helsingør ApS, København

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Nettoomsætning	38.351	33.756
Bruttoresultat	-3.048	382.443
Resultat af primær drift	-3.203	382.284
Finansielle poster, netto	-1.706	-2.849
Årets resultat	-3.460	295.665
<b>Balance:</b>		
Balancesum	1.045.143	1.015.350
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.374	37.099
Egenkapital	477.423	480.882
<b>Pengestrømme:</b>		
Driftsaktivitet	20.816	-165
Investeringsaktivitet	-26.614	-39.637
Finansieringsaktivitet	5.798	38.191
Pengestrømme i alt	0	-1.611
<b>Medarbejdere:</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1
<b>Nøgletal i %:</b>		
Bruttomargin	-7,9	1.133,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	-8,4	1.132,5
Likviditetsgrad	8,5	53,2
Soliditetsgrad	45,7	47,4

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Bruttomargin</b>	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Overskudsgrad (EBIT-margin)</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$



## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Virksomhedens ejendomme består af boliglejemål, erhvervslejemål og parkeringshuse/pladser med overvægt på boliglejemål.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes efter ÅRLS 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er et udtryk for den forventede afkast af en investering kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en cash flow-model tilbagediskonteres de forventede pengestrømme, hvilket dagsværdien er udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en forventet inflation og et vægtet afkast fastsat ud fra ledelsens vurdering.

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 regnskabet note herom.

Der er derfor en naturlig iboende usikkerhed om værdiansættelsen, men det er ledelsens opfattelse, at der ikke er væsentlig usikkerhed om ved indregning og måling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har foretaget interne vurderinger og har i 2023 benyttet DCF modellen, med en stigning i inflationen til 3% og et vægdet afkast krav fra 3,40% til 4,45%. I forhold til sidste år er nogle ejendomme faldet i værdiansættelserne andre ejendomme steget.

Faldene har afsat i stigende renter og stigende inflation henover 2022 samt generel usikkerhed på markedet, samt det faktum at udlejere ved lov blev pålagt ikke at hæve lejen med det fulde nettoprisindeks, som for en 2-årig periode blev begrænset til 4%, hvilket har en negativ effekt på de moderniserede lejemål, som reguleres i henhold til nettoprisindekset. For ejendomme med erhverv er værdiansættelsen knap så faldende, da erhvervslejemål generelt opretholder et højere lejeniveau, og virksomheden har haft stabile lejere, trods de sidste års udfordringer.

Stigningen på nogle ejendomme skyldes lejeres søgning mod og efterspørgsel på centrale beliggenheder. Virksomheden har foretaget investeringer i forbedringer af porteføljen, og nogle ejendomme indeholder flere moderniserede lejligheder end andre.

Der har i lighed med tidligere år været gennemgribende istandsættelser. Derved er der opnået en forbedring af lejlighedernes niveau, som er blevet mere tidssvarende og som følge heraf en forbedret lejeindtægt. I mange af ejendommene er størstedelen af lejlighederne gennemgribende moderniseret, ligesom nogle ejendomme har fået foretaget udvendige vedligeholdelsesarbejder som nyt tag og facader. Hertil kommer udskiftning til energivinduer og montering af altaner. Opgradering af gårdanlæg.

Når virksomheden overtager ejerskabet af nye ejendomme tilstræbes det at udvikle og optimere ejendommene, så de bliver attraktive, for såvel boliglejere som erhvervslejere.

Virksomhedens ejendomme består af boliglejemål, erhvervslejemål og parkeringshuse/pladser med overvægt på boliglejemål.

Ejendommene er velbeliggende i indre København, indre Østerbro og Frederiksberg, nogle er delvist fredet eller save klassificerede. De fleste af ejendommene ligger med en energimærkning fra B til C, enkelte ligger lavere, men der er taget tiltag til udvikling og optimering indenfor de kommende år, hvorefter den samlede portefølje alene vil have ejendomme med energimærkning B-C.

Ejendommene tilhører den gamle ejendoms masse som kan betegnes som klassiske københavner ejendomme i velbeliggende kvarterer.

Virksomheden lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejlighederne. Genudlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en lejlighed opsiges.

## Ledelsesberetning

---

### Den forventede udvikling

Det er ledelsens vurdering, at der stadig er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer.

Det synes derfor, at 2023 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2023/2024.

### Videnressourcer

Det er afgørende for koncernen, at kunne rekruttere og fastholde relevante medarbejder, hvorfor koncernen tiltræder at styrke og fastholde tilfredsheden blandt medarbejderne.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke egentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter, da koncernens fremtidig indtjening ikke er afhængig heraf.

### Filialer i udlandet

Koncernen har ikke filialer i udlandet.

### 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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
2	Nettoomsætning	38.351.139	33.755.937	27.796.275	26.414.972
	Andre eksterne omkostninger	-3.933.995	-2.298.950	-2.665.523	-1.628.592
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-22.763.504	-23.415.742	-18.977.651	-13.085.556
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-14.701.483	374.401.315	-20.068.749	333.017.069
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-3.047.843</b>	<b>382.442.560</b>	<b>-13.915.648</b>	<b>344.717.893</b>
3	Personaleomkostninger	-24.842	-28.421	-24.842	-28.421
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.202.685</b>	<b>382.284.139</b>	<b>-14.070.490</b>	<b>344.559.472</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.038.501	29.499.215
	Indtægt af kapitalinteresse	1.815.952	-19.551	0	0
	Andre finansielle indtægter	114.283	199.724	0	98
	Øvrige finansielle omkostninger	-3.636.039	-3.028.816	-3.263.073	-2.949.044
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.908.489</b>	<b>379.435.496</b>	<b>-7.295.062</b>	<b>371.109.741</b>
	Skat af årets resultat	1.448.824	-83.770.452	3.835.397	-75.444.697
1	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.459.665</b>	<b>295.665.044</b>	<b>-3.459.665</b>	<b>295.665.044</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i TRIANGELHUS A/S	-3.459.665	295.665.044		
		<b>-3.459.665</b>	<b>295.665.044</b>		

**Balance 31. december**

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Grunde og bygninger	8.470.000	8.600.000	8.470.000	8.600.000
5	Investeringsejendomme	1.033.626.921	998.071.508	781.737.086	799.431.508
	Materielle				
	anlægsaktiver i alt	1.042.096.921	1.006.671.508	790.207.086	808.031.508
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	138.556.886	105.286.486
7	Kapitalinteresse	544.253	1.953.301	0	0
8	Andre tilgodehavender	219.696	513.696	0	0
	Finansielle				
	anlægsaktiver i alt	763.949	2.466.997	138.556.886	105.286.486
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.042.860.870</b>	<b>1.009.138.505</b>	<b>928.763.972</b>	<b>913.317.994</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.061.373	18.523.809
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.205.777	0
	Andre tilgodehavender	2.076.218	6.027.196	1.496.661	1.491.782
9	Periodeafgrænsningsposter	206.152	184.492	142.331	171.034
	Tilgodehavender i alt	2.282.370	6.211.688	17.906.142	20.186.625
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.282.370</b>	<b>6.211.688</b>	<b>17.906.142</b>	<b>20.186.625</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.045.143.240</b>	<b>1.015.350.193</b>	<b>946.670.114</b>	<b>933.504.619</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>					
<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Modervirksomhed</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Egenkapital</b>					
	Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	1.739.400	1.739.400	1.739.400	1.739.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	60.498.876	50.460.375
	Overført resultat	475.183.404	478.643.069	414.684.528	428.182.694
	Egenkapital før minoritetsinteresser	477.422.804	480.882.469	477.422.804	480.882.469
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>477.422.804</b>	<b>480.882.469</b>	<b>477.422.804</b>	<b>480.882.469</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
10	Hensættelser til udskudt skat	155.349.181	152.807.591	111.287.377	115.150.692
11	Andre hensatte forpligtelser	2.049.869	1.830.472	2.049.869	1.830.472
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>157.399.050</b>	<b>154.638.063</b>	<b>113.337.246</b>	<b>116.981.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
12	Gæld til realkreditinstitutter	96.252.844	81.853.534	21.942.883	22.747.688
13	Gæld til pengeinstitutter	228.190.417	230.035.212	228.190.417	228.504.048
	Deposita	12.041.171	11.008.440	8.396.977	7.943.079
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.178.143	3.535.502	3.751.476	3.286.360
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.726.064	41.726.064	41.726.064	41.726.064
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	383.388.639	368.158.752	304.007.817	304.207.239

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>					
<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Modervirksomhed</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.811.740	2.984.225	1.407.672	2.286.892
14	Gæld til pengeinstitutter	7.699.069	0	7.699.068	0
15	Modtagne forudbetalinger fra kunder	145.822	495.827	145.823	495.827
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.502.857	5.746.558	5.861.790	4.102.494
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	30.205.700	22.167.563
	Selskabsskat	275.695	548.002	275.695	548.002
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	0	784.586
	Anden gæld	7.262.715	1.852.427	6.071.651	1.048.383
16	Periodeafgrænsningsposter	234.849	43.870	234.848	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.932.747</u>	<u>11.670.909</u>	<u>51.902.247</u>	<u>31.433.747</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>410.321.386</u></b>	<b><u>379.829.661</u></b>	<b><u>355.910.064</u></b>	<b><u>335.640.986</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.045.143.240</u></b>	<b><u>1.015.350.193</u></b>	<b><u>946.670.114</u></b>	<b><u>933.504.619</u></b>
17	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
18	<b>Nærtstående parter</b>				



**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	0	182.978.025	183.478.025
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	295.665.044	295.665.044
Årets opskrivning	0	1.739.400	0	1.739.400
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.739.400	478.643.069	480.882.469
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-3.459.665	-3.459.665
	<b>500.000</b>	<b>1.739.400</b>	<b>475.183.404</b>	<b>477.422.804</b>

**Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	0	20.961.160	162.016.865	183.478.025
Årets resultat	0	0	29.499.215	266.165.829	295.665.044
Årets opskrivning	0	1.739.400	0	0	1.739.400
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.739.400	50.460.375	428.182.694	480.882.469
Årets resultat	0	0	10.038.501	-13.498.166	-3.459.665
	<b>500.000</b>	<b>1.739.400</b>	<b>60.498.876</b>	<b>414.684.528</b>	<b>477.422.804</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Årets resultat	-3.459.665	295.665.044	-3.459.665	295.665.044
19 Reguleringer	18.538.131	-287.410.942	9.807.321	-283.751.360
20 Ændring i driftskapital	11.420.325	-4.217.264	10.492.736	-11.225.352
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	26.498.791	4.036.838	16.840.392	688.332
Renteindbetalinger og lignende	114.283	199.723	0	97
Renteudbetalinger og lignende	-3.636.038	-3.028.781	-3.263.073	-2.949.044
Pengestrøm fra ordinær drift	22.977.036	1.207.780	13.577.319	-2.260.615
Betalt selskabsskat	-2.160.983	-1.372.873	-2.290.587	-3.331.428
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>20.816.053</b>	<b>-165.093</b>	<b>11.286.732</b>	<b>-5.592.043</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.156.896	-40.170.195	-2.374.327	-37.914.441
Køb af finansielle anlægsaktiver	-225.000	0	-23.231.898	0
21 Køb af virksomheder og aktiviteter	-23.231.899	0	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	533.584	0	533.584
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-26.613.795</b>	<b>-39.636.611</b>	<b>-25.606.225</b>	<b>-37.380.857</b>
Optagelse af langfristet gæld	0	43.620.349	0	43.055.278
Afdrag på langfristet gæld	-1.901.327	-5.429.239	-1.078.644	-2.430.553
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	7.699.069	0	7.699.069	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>5.797.742</b>	<b>38.191.110</b>	<b>14.319.493</b>	<b>41.798.725</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>0</b>	<b>-1.610.594</b>	<b>0</b>	<b>-1.174.175</b>
Likvider primo	0	1.610.594	0	1.174.175
<b>Likvider ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Likvider</b>				
Kassekredit	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvider ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	Modervirksomhed			
	2022		2021	
<b>1. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.038.501		29.499.215	
Overføres til overført resultat	0		266.165.829	
Disponeret fra overført resultat	-13.498.166		0	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.459.665</b>		<b>295.665.044</b>	
	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
<b>2. Nettoomsætning</b>				
Lejeindtægter, boliglejemål	15.138.948	14.145.728	15.138.948	14.145.629
Lejeindtægter, erhvervslejemål	22.178.803	18.681.815	11.927.618	11.572.846
Lejeindtægter, parkeringspladser	566.279	506.946	566.279	506.946
Tomgangsleje mv.	-942.790	-915.938	-942.790	-915.938
Opkrævet til vedligeholdelse	848.593	880.327	848.593	880.327
Andre opkrævninger	561.306	457.059	257.627	225.162
	<b>38.351.139</b>	<b>33.755.937</b>	<b>27.796.275</b>	<b>26.414.972</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	24.750	28.350	24.750	28.350
Andre omkostninger til social sikring	92	71	92	71
	<b>24.842</b>	<b>28.421</b>	<b>24.842</b>	<b>28.421</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>
Opskrivninger primo	2.230.000	0	2.230.000	0
Årets opskrivning	0	2.230.000	0	2.230.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.230.000</b>	<b>2.230.000</b>	<b>2.230.000</b>	<b>2.230.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-130.000	0	-130.000	0
Årets afskrivninger	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-260.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-260.000</b>	<b>-130.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.470.000</b>	<b>8.600.000</b>	<b>8.470.000</b>	<b>8.600.000</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	359.094.111	293.020.754	302.744.209	265.644.995
Tilgang i årets løb	3.156.906	39.354.968	2.374.327	37.099.214
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>362.251.017</b>	<b>332.375.722</b>	<b>305.118.536</b>	<b>302.744.209</b>
Regulering til dagsværdi primo	681.077.387	291.294.471	496.687.299	163.670.230
Årets regulering til dagsværdi	-9.701.483	374.401.315	-20.068.749	333.017.069
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>671.375.904</b>	<b>665.695.786</b>	<b>476.618.550</b>	<b>496.687.299</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.033.626.921</b>	<b>998.071.508</b>	<b>781.737.086</b>	<b>799.431.508</b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af ejendommene foretages som hovedregel ved anvendelse af en cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-15 -årig periode for de mest komplicerede ejendomme, mens en afkastbaseret model anvendes for de mere ukomplicerede ejendomme. Afkastkravet er fastsat af ledelsen i samarbejde med 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 2-5%.

De anvendte værdiansættelsesmetoder 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 +114.964.262 kr på koncernbasis og +kr. 90.845.343 for modervirksomhed.

En ændring i afkastprocenten på +0,50% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -118.233.774 kr. på koncernbasis og -90.845.343 kr. for modervirksomhed.

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	0	0	54.826.111	54.826.111
Tilgang i årets løb	0	0	23.231.899	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.058.010</b>	<b>54.826.111</b>
Opskrivninger primo	0	0	50.460.375	20.961.160
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	10.038.501	29.499.215
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60.498.876</b>	<b>50.460.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138.556.886</b>	<b>105.286.486</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S, København	100 %	28.062.178	1.675.812
Nyhavn 63 Invest A/S, København	100 %	79.241.417	2.512.369
Polygon Invest ApS, København	100 %	3.988.221	1.817.149
Murgade 5 ApS, København	100 %	12.951.845	1.628.641
Ejendomsselskabet Stengade 32 3000 Helsingør ApS, København	100 %	14.313.225	2.404.530
		<b>138.556.886</b>	<b>10.038.501</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>7. Kapitalinteresse</b>				
Kostpris primo	200.000	200.000	0	0
Tilgang i årets løb	225.000	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>425.000</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	1.753.301	1.772.852	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.815.951	-19.551	0	0
Udbytte	-3.449.999	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>119.253</b>	<b>1.753.301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>544.253</b>	<b>1.953.301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>				
Å-grunden Køge A/S			Hjemsted Køge	Ejerandel 40 %
<b>8. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris primo	513.696	807.696	0	533.584
Afgang i årets løb	-294.000	-294.000	0	-533.584
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>219.696</b>	<b>513.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>219.696</b>	<b>513.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	219.696	513.696	0	0
	<b>219.696</b>	<b>513.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Andre periodeafgrænsningsposter	206.152	184.492	142.331	171.034
	<b>206.152</b>	<b>184.492</b>	<b>142.331</b>	<b>171.034</b>



**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>10. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	158.031.699	69.853.119	115.150.692	40.815.961
Udskudt skat af årets resultat	<u>-2.682.518</u>	<u>82.954.472</u>	<u>-3.863.315</u>	<u>74.334.731</u>
	<b><u>155.349.181</u></b>	<b><u>152.807.591</u></b>	<b><u>111.287.377</u></b>	<b><u>115.150.692</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	<u>155.349.181</u>	<u>152.807.591</u>	<u>111.287.377</u>	<u>115.150.692</u>
	<b><u>155.349.181</u></b>	<b><u>152.807.591</u></b>	<b><u>111.287.377</u></b>	<b><u>115.150.692</u></b>
<b>11. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser primo	1.830.472	1.589.191	2.049.869	1.830.472
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>219.397</u>	<u>241.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.049.869</u></b>	<b><u>1.830.472</u></b>	<b><u>2.049.869</u></b>	<b><u>1.830.472</u></b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	100.392.385	84.837.759	22.678.356	23.503.416
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.139.541	-2.984.225	-735.473	-755.728
	<b>96.252.844</b>	<b>81.853.534</b>	<b>21.942.883</b>	<b>22.747.688</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	61.264.989	46.307.625	18.022.696	20.301.774
<b>13. Gæld til pengeinstitutter</b>				
Gæld til pengeinstitutter i alt	228.862.616	230.035.212	228.862.616	230.035.212
Heraf forfalder inden for 1 år	-672.199	0	-672.199	-1.531.164
	<b>228.190.417</b>	<b>230.035.212</b>	<b>228.190.417</b>	<b>228.504.048</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	225.362.615	216.353.938	225.362.615	216.353.938
<b>14. Gæld til pengeinstitutter</b>				
Kassekredit	7.699.069	0	7.699.068	0
	<b>7.699.069</b>	<b>0</b>	<b>7.699.068</b>	<b>0</b>
<b>15. Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Modtagne forudbetalinger fra kunder	145.822	495.827	145.823	495.827
	<b>145.822</b>	<b>495.827</b>	<b>145.823</b>	<b>495.827</b>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter består af indbetalt husleje vedrørende 2023				

## Noter

---

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i koncernen, 96.252 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.042.096 t.kr. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hos moderselskab, 21.942. t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 790.207 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 314.698 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Moderselskabet er kautionist og indestår overfor en bank for 2 dattervirksomheders opfyldelse af sin forpligtelser overfor banken.

### 18. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21147 Malmö, Sverige      Hovedaktionær

#### Transaktioner

Der er ingen transaktioner med nærtstående parter.

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
<b>19. Reguleringer</b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.831.483	-374.271.315	20.198.749	-332.887.069
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-10.038.501	-29.499.215
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-1.815.952	19.551	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	3.449.999	0	0	0
Andre finansielle indtægter	-114.283	-199.724	0	-98
Øvrige finansielle omkostninger	3.636.038	3.028.814	3.263.073	2.949.044
Skat af årets resultat	-1.668.551	83.770.452	-3.835.397	75.444.697
Andre hensatte forpligtelser	219.397	241.280	219.397	241.281
	<b>18.538.131</b>	<b>-287.410.942</b>	<b>9.807.321</b>	<b>283.751.360</b>
<b>20. Ændring i driftskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender	5.412.763	-4.757.120	3.486.260	-18.096.263
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	6.007.562	539.856	7.006.476	6.870.911
	<b>11.420.325</b>	<b>-4.217.264</b>	<b>10.492.736</b>	<b>-11.225.352</b>
<b>21. Køb af virksomheder og aktiviteter</b>				
Materielle anlægsaktiver	47.100.000	0	0	0
Tilgodehavender	1.189.445	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	-18.958.729	0	0	0
Hensættelser til udskudt skat	-6.098.817	0	0	0
	<b>23.231.899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TRIANGELHUS A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden TRIANGELHUS A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori TRIANGELHUS A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

### Af- og nedskrivninger

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

## 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret 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”.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholds-mæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhe-dens 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 overtagelsesme-toden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den nega-tive goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforplig-telserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgo-dehavendet 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 for-pligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regn-skabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedta-get inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven regu-leres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrøren-de efterfølgende regnskabsår.

### 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. Reduk-tionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og modervirksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens og modervirksomhedens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens og modervirksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.