

TRIANGELHUS A/S

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

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 16 93 08 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 17 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for TRIANGELHUS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. juni 2024

Direktion

Lone Meier Schou
Direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren
Bestyrelsesformand

Lone Meier Schou
Bestyrelsesmedlem

Lars Wilhjelm
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i TRIANGELHUS A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TRIANGELHUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg

statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	TRIANGELHUS A/S Vester Voldgade 104, st. th. 1552 København V CVR-nr.: 16 93 08 49 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Wilhelm Bertil Axel Bergengren, Bestyrelsesformand Lone Meier Schou, Bestyrelsesmedlem Lars Wilhjelm, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Lone Meier Schou, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomheder	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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har foretaget intern vurdering og har i 2023 benyttet DCF modellen, med en inflation på 2% samt en vægtet diskonteringsrente fra 6,0% til 7,3%, en exit yield fra 3,8 % til 5,3%. I forhold til sidste år har det betydet et fald i værdireguleringen på ejendommene.

Faldet har afsæt i stigende renter samt en mere generel usikkerhed på grund af et faldende salg af og derved usikkerhed omkring prisfastsættelse på ejendommene. Den centrale årsag til stilstanden i transaktionsvolumen er det høje renteniveau og den usikkerhed det medfører.

Der er foretaget moderniseringer i det forgangne år og lejereguleringer ved genudlejning, det har bevirket en stigning i lejeindtægten på 6,16%.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt på markedet.

Faldet har afsæt i stigende renter henover 2023 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. I ejendomme med liberalt erhverv er værdiansættelse knap så faldende, da erhvervslejemål generelt opretholder et højere lejeniveau og virksomheden har haft stabile lejere, trods de sidste års udfordringer.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København, Frederiksberg og Østerbro. For ejendommene har det betydet mindre end 2,5% i tomgangsleje.

Det synes derfor at 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positivt, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

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

Ledelsesberetning

Virksomheden har foretaget investeringer i porteføljen.

I porteføljen er næsten 80% af de samlede beboelseslejlighederne gennemmoderniserede. Herudover er der foretaget løbende opgraderinger af lejlighederne ved genudlejning.

Nogle ejendomme har fået foretaget udvendige vedligeholdelsesarbejder som nyt tag og facader. Hertil kommer udskiftning til energivinduer og montering af altaner. Opgradering af gårdanlæg.

Der har i året været gennemgribende istandsættelser. Derved er lejlighederne blevet mere tidssvarende og lever op til de krav som den moderne familie kræver.

Virksomhedens ejendomme består af boliglejermål, erhvervslejermål (butikker, cafeer, restauranter og parkeringshuse/pladser med overvægt på boliglejermål).

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 forventes at ville have ejendomme med energimærkning B-C.

Virksomhedens ejendomme er klassiske københavner ejendomme beliggende i attraktive kvarterer. De indeholder store patricierlejligheder med adgang til altan.

Ejendommene bliver nænsomt plejet og bevaret, så ejendommens historie forbliver intakt.

Ved ombygninger genbruges de fine gamle materialer. Dørgreb genskabes originalt, således at ejendommen fremstår som oprindeligt. Vore gårde tilplantes så de er indbydende at sidde i eller betragte fra de store altaner.

Vi bestræber os på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften, hvilket danner grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Værdireguleringer såvel positive som negative som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på det finansielle marked.

Den forventede udvikling

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

Det synes derfor, at 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	29.636.558	27.796.275
Andre eksterne omkostninger	-3.075.452	-2.665.524
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-16.834.894	-18.977.652
Værdiregulering af investeringsejendomme	-58.110.614	-20.068.749
Bruttoresultat	-48.384.402	-13.915.650
1 Personaleomkostninger	-23.446	-24.842
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-130.000	-130.000
Resultat før finansielle poster	-48.537.848	-14.070.492
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.658.881	10.038.501
Andre finansielle indtægter	168.381	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.738.637	-3.263.071
Resultat før skat	-59.766.985	-7.295.062
3 Skat af årets resultat	12.121.131	3.835.397
Årets resultat	-47.645.854	-3.459.665
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.658.881	10.038.501
Disponeret fra overført resultat	-42.986.973	-13.498.166
Disponeret i alt	-47.645.854	-3.459.665

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	8.340.000	8.470.000
5	Investeringsejendomme	733.639.164	781.737.085
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>741.979.164</u>	<u>790.207.085</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	133.898.005	138.556.886
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>133.898.005</u>	<u>138.556.886</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>875.877.169</u>	<u>928.763.971</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.825.970	15.061.373
	Tilgodehavende selskabsskat	194.335	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	188.291	1.205.777
	Andre tilgodehavender	418.505	2.108.391
7	Periodeafgrænsningsposter	139.884	142.331
	Tilgodehavender i alt	<u>19.766.985</u>	<u>18.517.872</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.766.985</u>	<u>18.517.872</u>
	Aktiver i alt	<u>895.644.154</u>	<u>947.281.843</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	1.739.400	1.739.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	55.839.995	60.498.876
	Overført resultat	371.697.555	414.684.528
	Egenkapital i alt	<u>429.776.950</u>	<u>477.422.804</u>
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	99.066.872	111.287.377
9	Andre hensatte forpligtelser	1.634.682	2.049.869
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>100.701.554</u>	<u>113.337.246</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	21.215.348	21.942.883
11	Gæld til pengeinstitutter	243.566.141	228.190.417
	Deposita	8.796.540	8.396.977
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.047.150	3.751.476
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.726.064	41.726.064
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>319.351.243</u>	<u>304.007.817</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.034.192	1.407.672
12	Gæld til pengeinstitutter	0	7.699.068
13	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	145.823
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.561.427	6.473.520
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.287.568	30.205.699
	Selskabsskat	0	275.695
	Anden gæld	5.812.879	6.071.651
14	Periodeafgrænsningsposter	118.341	234.848
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.814.407</u>	<u>52.513.976</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>365.165.650</u>	<u>356.521.793</u>
	Passiver i alt	<u>895.644.154</u>	<u>947.281.843</u>
15	Oplysninger om dagsværdi		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.739.400	60.498.876	414.684.528	477.422.804
Årets resultat	0	0	-4.658.881	-42.986.973	-47.645.854
	500.000	1.739.400	55.839.995	371.697.555	429.776.950

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	23.288	24.750
Andre omkostninger til social sikring	158	92
	<u>23.446</u>	<u>24.842</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	788.736	765.763
Andre finansielle omkostninger	5.949.901	2.497.308
	<u>6.738.637</u>	<u>3.263.071</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	99.374	27.918
Årets regulering af udskudt skat	-12.220.505	-3.863.315
	<u>-12.121.131</u>	<u>-3.835.397</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.500.000	6.500.000
Kostpris ultimo	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Opskrivninger primo	2.230.000	2.230.000
Opskrivninger ultimo	<u>2.230.000</u>	<u>2.230.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-260.000	-130.000
Årets afskrivninger	-130.000	-130.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-390.000</u>	<u>-260.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.340.000</u>	<u>8.470.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	305.118.535	302.744.208
Tilgang i årets løb	<u>10.012.693</u>	<u>2.374.327</u>
Kostpris ultimo	<u>315.131.228</u>	<u>305.118.535</u>
Regulering til dagsværdi primo	476.618.550	496.687.299
Årets regulering til dagsværdi	<u>-58.110.614</u>	<u>-20.068.749</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>418.507.936</u>	<u>476.618.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>733.639.164</u>	<u>781.737.085</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme, 2 erhvervsjendomme, og 2 ejerlejlighed alle beliggende i København.

Værdiansættelsen af ejendommene foretages som hovedregel ved anvendelse af en cash flowmodel 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. 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 2%. Diskonteringsrenten er i år fastsat til 4-5,5% (2%-5%) De anvendte værdiansættelsesmetoder er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 733.639 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 76.056 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 143.869 t.kr.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	78.058.010	54.826.111
Tilgang i årets løb	0	23.231.899
Kostpris ultimo	78.058.010	78.058.010
Opskrivninger primo	60.498.876	50.460.375
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-4.658.881	10.038.501
Opskrivninger ultimo	55.839.995	60.498.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	133.898.005	138.556.886

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Copenhagen City Invest A/S, København	100 %	24.267.370	-3.794.808
Nyhavn 63 Invest A/S, København	100 %	78.195.655	-1.045.761
Polygon Invest ApS, København	100 %	4.171.349	183.127
Murgade 5 ApS, København	100 %	12.922.334	-29.511
Ejendomsselskabet Stengade 32 3000 Helsingør ApS, København	100 %	14.341.297	28.072
		133.898.005	-4.658.881

7. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	139.884	142.331
	139.884	142.331

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	111.287.377	111.287.377
Udskudt skat af årets resultat	-12.220.505	0
	<u>99.066.872</u>	<u>111.287.377</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>99.066.872</u>	<u>111.287.377</u>
	<u>99.066.872</u>	<u>111.287.377</u>
9. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	<u>1.634.682</u>	<u>2.049.869</u>
	<u>1.634.682</u>	<u>2.049.869</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	21.948.651	22.678.356
Heraf forfalder inden for 1 år	-733.303	-735.473
	<u>21.215.348</u>	<u>21.942.883</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.492.402</u>	<u>18.022.696</u>
11. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	246.867.030	228.862.616
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.300.889	-672.199
	<u>243.566.141</u>	<u>228.190.417</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>228.774.768</u>	<u>225.362.615</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Polygon 0890-1145041	0	7.699.068
	<u>0</u>	<u>7.699.068</u>
13. Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	145.823
	<u>0</u>	<u>145.823</u>
14. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter består af indbetalt husleje vedrørende 2023		
15. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>733.639.164</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-58.110.614</u>
16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.948 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 733.639 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 278.339 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
Selskabet er kautinist og indestår for en bank for dattervirksomheders opfyldelse af deres forpligtelser overfor banken. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2023 18.523 t.kr.		
17. Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse		
Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21147 Malmö, Sverige		Hovedaktionær

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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.

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 resultatopgørelsen 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.

Skat af årets resultat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 -25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10-15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

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 nominal 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Lone Meier Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lone Meier Schou
Direktør
På vegne af TRIANGELHUS A/S
ID: f06ae4cc-2d4f-41b6-8547-230a07867c9a
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 08:05:16
Underskrevet med MitID



Lone Meier Schou

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lone Meier Schou
Bestyrelsesmedlem
På vegne af TRIANGELHUS A/S
ID: f06ae4cc-2d4f-41b6-8547-230a07867c9a
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 08:05:16
Underskrevet med MitID



Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:
Wilhelm Bertil Axel Bergengren
Bestyrelsesmedlem
På vegne af TRIANGELHUS A/S
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 22:31:02
Underskrevet med BankID (SE)



Lars Wilhjem

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Wilhjem
Bestyrelsesmedlem
På vegne af TRIANGELHUS A/S
ID: eded1844-22bb-413a-969e-8f33c859ea3e
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 10:33:43
Underskrevet med MitID



Hans Peter Hartzberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Peter Hartzberg
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...
ID: bb7dea00-998f-41c6-ba17-91cf14e3d902
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:42:12
Underskrevet med MitID



Henrik Ravnild

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Ravnild
Dirigent
På vegne af TRIANGELHUS A/S
ID: ecc047bf-a661-4092-b853-cf250c1fe443
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 15:10:52
Underskrevet med MitID

