

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS
CVR-nr. 29309507
Rued Langaards Vej 6-8
2300 København S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent

Navn: Anne-Marie Thygesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 29309507

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Cederholm
Niels Cederholm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.05.2016

Direktion

Henrik Cederholm

Niels Cederholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter med tilknytning hertil, herunder investering i værdipapirer og andre kapitalandele samt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår købt to ejendomme og yderligere to ejendomme via nystiftede datterselskaber.

Årets resultat udgør et overskud på 7.825 t.kr. mod et overskud på 2.173 t.kr. i 2015. Egenkapitalen beløber sig til 29.963 t.kr.

Investeringsejendommene er i årsrapporten målt til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelserne har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav er dagsværdien for ejendommene fastsat til 117.991 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra, at selskabet har valgt at førtidsimplementere enkelte bestemmelser af de i 2015 vedtagne ændringer til årsregnskabsloven. Dette har alene påvirket regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter, der indregnes til amortiseret kostpris. Der anvendes lempelserne i overgangsbekendtgørelsen og sammenligningstal er derfor uændret.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.900.728	6.733
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.000.000	1.459
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(744)
Andre eksterne omkostninger		(725.874)	(536)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.478.923)</u>	<u>(1.290)</u>
Bruttoresultat		12.695.931	5.622
Personaleomkostninger	1	0	(149)
Af- og nedskrivninger		<u>(61.569)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		12.634.362	5.473
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.791	0
Andre finansielle indtægter		29.449	22
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.499.786)</u>	<u>(2.723)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		10.168.816	2.772
Skat af ordinært resultat	3	<u>(2.343.369)</u>	<u>(599)</u>
Årets resultat		<u>7.825.447</u>	<u>2.173</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.791	0
Overført resultat		<u>7.820.656</u>	<u>2.173</u>
		<u>7.825.447</u>	<u>2.173</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		117.991.190	82.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		246.275	308
Materielle anlægsaktiver	4	118.237.465	82.308
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		304.791	0
Finansielle anlægsaktiver	5	304.791	0
Anlægsaktiver		118.542.256	82.308
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.961.168	0
Andre tilgodehavender		179.260	161
Tilgodehavender		11.140.428	161
Likvide beholdninger		2.457.492	5.107
Omsætningsaktiver		13.597.920	5.268
Aktiver		132.140.176	87.576

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	135.000	135
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.791	0
Overført overskud eller underskud		29.823.334	22.003
Egenkapital		<u>29.963.125</u>	<u>22.138</u>
Udskudt skat	7	4.993.000	3.716
Hensatte forpligtelser		<u>4.993.000</u>	<u>3.716</u>
Gæld til realkreditinstitutter		72.868.485	45.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.000.000	8.000
Gæld til associerede virksomheder		5.000.000	5.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>91.868.485</u>	<u>58.880</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.273.659	1.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.557	101
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.766	178
Skyldig selskabsskat		1.066.336	249
Anden gæld		2.816.248	1.310
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.315.566</u>	<u>2.842</u>
Gældsforpligtelser		<u>97.184.051</u>	<u>61.722</u>
Passiver		<u>132.140.176</u>	<u>87.576</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	0	22.002.678	22.137.678
Årets resultat	0	4.791	7.820.656	7.825.447
Egenkapital ultimo	135.000	4.791	29.823.334	29.963.125

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	0	140
Andre personaleomkostninger	0	9
	0	149
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	530.000	460
Renteomkostninger i øvrigt	1.557.762	1.287
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	250.000	250
Øvrige finansielle omkostninger	162.024	726
	2.499.786	2.723
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.066.336	249
Ændring af udskudt skat	1.277.000	305
Regulering vedrørende tidligere år	33	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	45
	2.343.369	599

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	69.090.919	307.844
Tilgange	45.991.190	0
Afgange	(16.093.050)	0
Kostpris ultimo	98.989.059	307.844
Opskrivninger primo	12.909.081	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.906.950)	0
Opskrivninger ultimo	11.002.131	0
Årets afskrivninger	0	(61.569)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(61.569)
Årets dagsværdireguleringer	8.000.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	8.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	117.991.190	246.275

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,78 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 7,4 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	300.000
Kostpris ultimo	300.000
Andel af årets resultat	4.791
Opskrivninger ultimo	4.791
Regnskabsmæssig værdi ultimo	304.791

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:					
Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS	København	ApS	100,00	121.811	(28.189)
Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS	København	ApS	100,00	182.980	32.980

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	135	1.000,00	135.000
	135		135.000

	2015 kr.	2014 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.100.000	3.953
Finansielle anlægsaktiver	3.000	0
Gældsforpligtelser	(110.000)	(237)
	4.993.000	3.716

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.004	1.273.659	72.868.485	67.429.261
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	14.000.000	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	5.000.000	0
	1.004	1.273.659	91.868.485	67.429.261

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HC Holding af 22. april 2010 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 74.436 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme, med en bogført værdi på 109.991 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedernes prioritetsgæld. Prioritetsgælden udgør 37.260 t.kr.