

---

# TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S

**CVR-nr.: 21829838**

Havnegade 21  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/02/2023**

---

**Henrik Hjorth**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 21829838  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Cortex Park Vest 3, 3 1  
5230 Odense M  
DK Danmark  
CVR-nr.: 30700228  
P-enhed: 1014142181

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Trekantens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24/02/2023

## Direktion

Henrik Hjorth

## Bestyrelse

Peter Møller  
Formand

Martin Nørholm Baltser

Henrik Hjorth

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Trekantens Ejendomsselskab A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trekantens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Centrale forhold ved revisionen

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-føre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

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.

Odense, den 24/02/2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
 CVR-nr.: 30700228  
 Kenneth Skov Hansen, mne32748  
 Statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Det er selskabets formål at drive virksomhed med opkøb, udleje og administration af fast ejendom.

## Udvikling i regnskabsåret

Hovedparten af selskabets lejemål er udlejet til modervirksomheden, Middelfart Sparekasse, som driver domicil fra ejendommene. Herudover er der øvrige lejemål som udlejes til eksterne lejere. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig udskiftning i eksterne lejere, hvilket har været medvirkende til en stabil lejeindtægt igennem regnskabsåret.

I regnskabsåret har der været foretaget regulering af leasingaktiver som alene består af operationelle leasingkontrakter med Middelfart Sparekasse som leasingtager, og vedrører huslejekontrakter på ejendomme, der anvendes i Sparekassens filialnet (domicilejendomme).

Årets bruttofortjeneste udgør 24.298 t.kr. mod 19.408 t.kr. sidste år, som primært skyldes huslejereguleringer. Årets resultat efter skat udgør 11.966 t.kr. mod 11.778 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i lejeindtægten for det kommende år, som skal ses i lyset af stigning i nettoprisindekset, som påvirker lejefastsættelsen. Der forventes ingen væsentlige udskiftninger i lejemålenes lejere. Omkostninger forventes også at ville afspejle den stigende inflation. Der forventes et resultat for det kommende år i niveauet 10.000 t.kr. – 12.000 t.kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

De væsentligste usikkerheder ved indregning og måling knytter sig til værdiansættelse af materielle anlægsaktiver. Ledelsen vurderer, at usikkerheder er på et niveau, der er forsvarligt i forhold til det retvisende billede af årsregnskabet. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af principperne bag værdiansættelsen til dagsværdi. Herudover henvises der til note 2 for en nærmere beskrivelse af de centrale forudsætninger bag værdiansættelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten for Trekantens Ejendomsselskab A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Selskabet er ejet af Middelfart Sparekasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsdrift.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Middelfart Sparekasse og øvrige danske koncernselskaber.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I resultatopgørelsen omkostningsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat, uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Hensættelse til udskudt skat er udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver medtages i balancen under tilgodehavender.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været særlige vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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

**Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar** måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Indretning af lejede lokaler

10 år.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

2 - 10 år.

Nyanskaffelser med levetid under 1 år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

### **Investeringsjendomme (leasing)**

Selskabet indregner et leasingaktiv og en leasingforpligtelse, når der i henhold til en indgået aftale stilles et leasingaktiv til rådighed i en leasingperiode, og når selskabet opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen heraf i leasingperioden.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelsestilbage diskonteret med en alternativ lånerente, som udgør omkostningen ved at optage ekstern finansiering for et tilsvarende aktiv. Efterfølgende måles leasingforpligtelsen til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme, eller hvis selskabet ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sikkerhed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger. Efterfølgende måles leasingaktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktiver afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen. Leasingaktiver justeres afledt af ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkår eller vurderinger.

Leasingaktiver vedrører ejendomme, der anvendes i Sparekassens filialnet.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Ejendomme 4-10 år

Selskabet præsenterer leasingaktiver og den tilhørende leasingforpligtelse særskilt i balancen under henholdsvis materielle anlægsaktiver og kort- og langfristede gældsforpligtelser.

Selskabet indregner ikke leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelser vedrørende disse leasingaftaler i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende udgifter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		24.298.007	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			1.503.226
<b>Bruttoresultat</b>		<b>24.298.007</b>	
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>			<b>19.408.223</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.894.002	-6.206.366
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>16.404.005</b>	<b>13.201.857</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-721.768	1.503.226
Øvrige finansielle omkostninger	1	-669.061	-554.261
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>15.013.176</b>	<b>14.150.822</b>
Skat af årets resultat	2	-3.047.115	-2.372.840
<b>Årets resultat</b>		<b>11.966.061</b>	<b>11.777.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		12.000.000	10.000.000
Overført resultat		-33.939	1.777.982
<b>I alt</b>		<b>11.966.061</b>	<b>11.777.982</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		266.927.476	250.836.210
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		167.693	336.592
Indretning af lejede lokaler		4.087.352	5.090.768
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>271.182.521</b>	<b>256.263.570</b>
Andre tilgodehavender		6.985.052	7.300.167
Deposita		4.146.122	4.093.754
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.131.174</b>	<b>11.393.921</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>282.313.695</b>	<b>267.657.491</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.472.585	9.214.096
Andre tilgodehavender		1.758.736	1.409.516
Periodeafgrænsningsposter		315.115	315.115
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>14.546.436</b>	<b>10.938.727</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.546.436</b>	<b>10.938.727</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>296.860.131</b>	<b>278.596.218</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		235.028.264	235.062.203
Forslag til udbytte		12.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>248.028.264</b>	<b>246.062.203</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	537.570	317.329
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>537.570</b>	<b>317.329</b>
Kontraktlige forpligtelser		38.121.785	24.663.962
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.121.785</b>	<b>24.663.962</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		830.671	674.809
Skyldig selskabsskat		2.826.904	2.652.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		357.170	
Kontraktlige forpligtelser		6.157.767	4.224.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>10.172.512</b>	<b>7.552.724</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>48.294.297</b>	<b>32.216.686</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>296.860.131</b>	<b>278.596.218</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	235.062.203	10.000.000	246.062.203
Betalt udbytte			-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat		-33.939	12.000.000	11.966.061
Egenkapital, ultimo	1.000.000	235.028.264	12.000.000	248.028.264

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	51.119	44.966
Renteomkostninger, leasede domicilejendomme	617.942	509.295
	<u>669.061</u>	<u>554.261</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skat af årets resultat	2.826.904	2.531.236
Årets ændring i udskudt skat	220.241	-158.396
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-30	121.686
Ændring i udskudt skat tidligere år	0	-121.686
<b>Årets skat i alt</b>	<b>3.047.115</b>	<b>2.372.840</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme (leasing)
Kostpris primo	10.033.809	5.622.694	305.655.119	36.920.270
Tilgang, revurdering	0	0	0	7.506.250
Tilgang	0	0	554.728	15.473.743
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.033.809</b>	<b>5.622.694</b>	<b>306.209.847</b>	<b>59.900.263</b>
Værdireguleringer, primo	0	0	-82.366.579	0
Årets værdireguleringer	0	0	-721.768	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang	0	0	0	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-83.088.347</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	4.943.041	5.286.102	0	9.372.600
Årets afskrivning	1.003.436	168.899	0	6.721.687
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>5.946.457</b>	<b>5.455.001</b>	<b>0</b>	<b>16.094.287</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.087.352</b>	<b>167.693</b>	<b>223.121.500</b>	<b>43.805.976</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investerings ejendommene består af 8 ejendomme beliggende på Fyn og i Østjylland. Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat i intervallet 6,0 – 10,5 % og værdiændringen ved et forøget afkastkrav på 1,0 % er på -29,2 mio. kr. Værdiændringen ved en justering af lejen på +/- 10 % er 23,1 mio. kr.

	2022	2021
Afskrivninger, indretning i lejede lokaler	1.003.416	1.003.436
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	168.899	198.386
Afskrivninger, leasede investeringsejendomme	6.721.687	5.004.544
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.894.002</b>	<b>6.206.366</b>

#### 4. Hensættelse til udskudt skat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udskudt skat 1. januar	317.329	597.411
Regulering vedr. tidligere år	0	-121.686
Årets ændring	220.241	-158.396
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>537.570</b>	<b>317.329</b>
<i>Specifikation af udskudt skat:</i>		
Investeringsejendomme (leasing)	-104.187	-295.083
Indretning i lejede lokaler	-6.750	-48.035
Forudbetalte omkostninger	830.767	854.488
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	-182.260	-194.041
	<b>537.570</b>	<b>317.329</b>

#### 5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

<b>Leasingforpligtelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Efter 5 år	3.979.872	8.416.689
Mellem 1 og 5 år	34.141.913	16.247.273
<b>Langfristet del</b>	<b>38.121.785</b>	<b>24.663.962</b>
Indenfor 1 år	6.157.767	4.224.993
	<b>44.279.552</b>	<b>28.888.955</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Trekantens Ejendomsselskab A/S har øvrige eventualforpligtelser på TDKK 90 pr. 31. december 2022.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter på renter, royalties og udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Middelfart Sparekasse cvr.nr. 24744817. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Koncernregnskab

Koncernregnskab udarbejdes af Middelfart Sparekasse, som er selskabets ultimative moderselskab.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har ikke været ansatte ud over direktøren. Direktøren har ikke modtaget vederlag fra selskabet.