

TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S

CVR-nr.: 21829838

Havnegade 21
5500 _Middelfart

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

11/02/2022

Ulrik Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TREKANTENS EJENDOMSSELSKAB A/S
Havnegade21
5500_Middelfart

CVR-nr: 21829838
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor EY GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
Cortex Park Vest3
5230_Odense M
DKDanmark
CVR-nr: 33946171
P-enhed: 1017124060

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 11/02/2022

Direktion

Ulrik Johansen

Bestyrelse

Peter Møller
Formand

Martin Nørholm Baltser

Ulrik Johansen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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

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 fejlinformation, 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.

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 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 medføre, 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.

Udtalelse om uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

Odense, 11/02/2022

Jon Midtgaard ,mne28657
Statsaut. revisor
EY GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR:33946171

Kenneth Skov Hansen ,mne32748
Statsaut. revisor
EY GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR:33946171

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har ikke været påvirket af den globale corona-pandemi, hvilket primært skyldes, at hovedparten af selskabets lejemål er udlejet til modervirksomheden, Middelfart Sparekasse, som driver domicil fra ejendommene. Øvrige lejemål til eksterne lejere har heller ikke været påvirket heraf.

Årets bruttofortjeneste udgør 19.408 t.kr. mod 18.512 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 11.778 t.kr. mod 8.460 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der er positive markedstendenser i lejemarkedet for kontorlejemål, som selskabet fortsat forventer at kunne udnytte.

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. Årsrapporten for Trekantens Ejendomsselskab A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Selskabet er på koncernniveau ejet af Middelfart Sparekasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser, der leveres som led i den normale drift, afregnes på markedsmæssige vilkår.

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.

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 således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

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

Udskudte skatteaktiver medtages i balancen under tilgodehavender. Indtægtsføring af skatteaktivet sker over resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 leasingydelser tilbagediskonteret 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 lineært i resultatopgørelsen. Leasingaktiver justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme.

Leasingaktiver består alene af operationelle leasingkontrakter med Middelfart Sparekasse som leasingtager, og vedrører huslejekontrakter på ejendomme, der anvendes i Sparekassens filialnet (domicilejendomme).

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 lineært 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 eller en portefølje af tilgodehavender 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		19.408.223	18.512.352
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.206.366	-6.481.180
Resultat af ordinær primær drift		13.201.857	11.632.314
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.503.226	-798.858
Øvrige finansielle omkostninger	1	-554.261	-642.336
Ordinært resultat før skat		14.150.822	10.589.978
Skat af årets resultat	2	-2.372.840	-2.130.477
Årets resultat		11.777.982	8.459.501
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	8.000.000
Overført resultat		1.777.982	459.501
I alt		11.777.982	8.459.501

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		250.836.210	255.179.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		336.592	534.978
Indretning af lejede lokaler		5.090.768	6.094.204
Materielle anlægsaktiver i alt	3	256.263.570	261.808.773
Andre tilgodehavender		7.300.167	7.615.282
Deposita		4.093.754	2.996.504
Finansielle anlægsaktiver i alt		11.393.921	10.611.786
Anlægsaktiver i alt		267.657.491	272.420.559
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.214.096	10.533.318
Andre tilgodehavender		1.409.516	1.168.605
Periodeafgrænsningsposter		315.115	419.190
Tilgodehavender i alt		10.938.727	12.121.113
Omsætningsaktiver i alt		10.938.727	12.121.113
AKTIVER I ALT		278.596.218	284.541.672

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		235.062.203	233.284.220
Forslag til udbytte		10.000.000	8.000.000
Egenkapital i alt		246.062.203	242.284.220
Hensættelse til udskudt skat	4	317.329	597.411
Hensatte forpligtelser i alt		317.329	597.411
Kontraktlige forpligtelser		24.663.962	30.028.168
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.663.962	30.028.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		674.809	3.269.356
Skyldig selskabsskat		2.652.922	2.155.498
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.591.681
Kontraktlige forpligtelser		4.224.993	4.615.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.552.724	11.631.873
Gældsforpligtelser i alt		32.216.686	41.660.041
PASSIVER I ALT		278.596.218	284.541.672

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021	2020
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	44.966	43.378
Renteomkostninger, leasede domicilejendomme	509.295	598.958
	<u>554.261</u>	<u>642.336</u>

2. Skat af årets resultat

	2021	2020
Skat af årets resultat	2.531.236	2.155.498
Årets ændring i udskudt skat	-158.396	-25.021
Regulering af skat vedrørende tidligere år	121.686	0
Ændring i udskudt skat tidligere år	-121.686	0
Årets skat i alt	2.372.840	2.130.477

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	304.958.871	39.097.094
Tilgang	0	0	696.248	0
Afgang	0	0	0	-2.176.824
Kostpris ultimo	10.033.809	5.622.694	305.655.119	36.920.270
Værdireguleringer, primo	0	0	-83.869.805	0
Årets værdireguleringer	0	0	1.503.226	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang	0	0	0	0
Værdiregulering ultimo	0	0	-82.366.579	0
Af- og nedskrivning primo	3.939.605	5.087.716	0	5.006.569
Årets afskrivning	1.003.436	198.386	0	5.004.544
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0	0	0	-638.513
Af- og nedskrivning ultimo	4.943.041	5.286.102	0	9.372.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.090.768	336.592	223.288.540	27.547.670

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 5,8 – 11,4 % og værdiændringen ved et forøget afkastkrav på 0,5 % er på -15,8 mio. kr.

	2021	2020
Afskrivninger, indretning i lejede lokaler	1.003.436	991.699
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	198.386	482.912
Afskrivninger, leasede investeringsejendomme	5.004.544	5.006.569
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.206.366	6.481.180

4. Hensættelse til udskudt skat

	2021	2020
Udskudt skat 1. januar	597.411	622.432
Regulering vedr. tidligere år	-121.686	0
Årets ændring	-158.396	-25.021
	317.329	597.411
Investeringsjendomme (leasing)	-295.083	0
Indretning af lejede lokaler	-48.035	-89.316
Forudbetalte omkostninger	854.488	901.105
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	-194.041	-214.379
	317.329	597.411

5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Leasingforpligtelser	2021	2020
Efter 5 år	8.416.689	12.058.590
Mellem 1 og 5 år	16.247.273	17.969.578
Langfristet del	24.663.962	30.028.168
Indenfor 1 år	4.224.993	4.615.338
	28.888.955	34.643.506

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Trekantens Ejendomsselskab A/S har øvrige eventualforpligtelser på TDKK 82 pr. 31. december 2021.

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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0

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

9. Koncernregnskab

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