



Trianglen I ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 38363956

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.05.2022

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2021 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2021 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trianglen I ApS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 38363956
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Anders Droob, direktør
Lars Zülau Henriksen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Trianglen I 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.05.2022

Direktion

Anders Droob
direktør

Lars Zülau Henriksen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Trianglen I ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trianglen I ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 02.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse, udlejning og salg af byggerier på ejendommene, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen solgt sin ejendom.

Resultatopgørelse for 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.809.016 | 2.685.126 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 8.971.893 | 0 |
| Driftsresultat | | 11.780.909 | 2.685.126 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 16.139 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (487.796) | (556.349) |
| Resultat før skat | | 11.309.252 | 2.128.777 |
| Skat af årets resultat | 3 | (2.410.000) | (469.000) |
| Årets resultat | | 8.899.252 | 1.659.777 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 16.000.000 | 3.000.000 |
| Overført resultat | | (7.100.748) | (1.340.223) |
| Resultatdisponering | | 8.899.252 | 1.659.777 |

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 84.500.000 | 75.528.107 |
| Materielle aktiver | 4 | 84.500.000 | 75.528.107 |
| Anlægsaktiver | | 84.500.000 | 75.528.107 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.860.530 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.809 | 10.619 |
| Tilgodehavender | | 13.809 | 1.871.149 |
| Likvide beholdninger | | 189.594 | 1.744.872 |
| Omsætningsaktiver | | 203.403 | 3.616.021 |
| Aktiver | | 84.703.403 | 79.144.128 |

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 4.277.818 | 11.378.566 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 16.000.000 | 3.000.000 |
| Egenkapital | | 20.327.818 | 14.428.566 |
| Udskudt skat | | 0 | 3.980.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 3.980.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 55.217.255 | 57.188.043 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 55.217.255 | 57.188.043 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 1.999.410 | 2.011.215 |
| Deposita | | 900.175 | 843.895 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 144.071 | 186.399 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 55.481 | 39.097 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 5.990.000 | 230.000 |
| Anden gæld | | 69.193 | 236.913 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.158.330 | 3.547.519 |
| Gældsforpligtelser | | 64.375.585 | 60.735.562 |
| Passiver | | 84.703.403 | 79.144.128 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2021

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 11.378.566 | 3.000.000 | 14.428.566 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (3.000.000) | (3.000.000) |
| Årets resultat | 0 | (7.100.748) | 16.000.000 | 8.899.252 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 4.277.818 | 16.000.000 | 20.327.818 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|---------------|-------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 16.139 | 0 |
| | 16.139 | 0 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 51.734 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 456.317 | 475.509 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 31.479 | 29.106 |
| | 487.796 | 556.349 |

3 Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat | 6.390.000 | 230.000 |
| Ændring af udskudt skat | (3.980.000) | 239.000 |
| | 2.410.000 | 469.000 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 59.012.004 |
| Kostpris ultimo | 59.012.004 |
| Dagsværdireguleringer primo | 16.516.103 |
| Årets dagsværdireguleringer | 8.971.893 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 25.487.996 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 84.500.000 |

Selskabet har en investeringsejendom beliggende i Aarhus.
Ejendommen på 2.190 m² udlejes til beboelse.
Der er indgået lejekontrakter med en uopsigelig lejeperiode på 3 måneder.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, som udgangspunkt målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Pr. 31.12.2021 er ejendommen dog værdireguleret til den faktiske salgsværdi 01.02.22 fratrukket salgsomkostninger i forbindelse hermed, hvilket vurderes at tilsvare dagsværdien. Ejendommen er i gennemsnit værdiansat til 39 t. kr. pr. m².

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021 kr. | Restgæld efter 5 år 2021 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.999.410 | 2.011.215 | 55.217.255 | 47.788.530 |
| | 1.999.410 | 2.011.215 | 55.217.255 | 47.788.530 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trianglen Investment ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på nom. 59 mio. kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør i alt 84,5 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominelle 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.