



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

TRIANGLEN II APS

**C/O BOLIQ EJENDOMSADMINISTRATION APS
VOLDBJERGVEJ 14A 2., 8240 RISSKOV**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. marts 2023

Per Gerth Pedersen

CVR-NR. 38 36 40 22

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Trianglen II ApS c/o BOLIQ Ejendomsadministration ApS, Voldbjergvej 14A 2. 8240 Risskov CVR-nr.: 38 36 40 22 Stiftet: 23. januar 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Gerth Pedersen Amanda Rabøl Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Trianglen II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2023

Direktion:

Per Gerth Pedersen

Amanda Rabøl Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Trianglen II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Trianglen II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 8. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende for den løbende drift og forventet. Det samlede afkastkrav for ejendommen er forøget med 0,20 %.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.964.194	1.834.455
Personaleomkostninger.....	1	-51.161	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.300.000	7.144.999
DRIFTSRESULTAT		-386.967	8.979.454
Andre finansielle indtægter.....	2	56.981	51.197
Andre finansielle omkostninger.....	3	-552.733	-508.849
RESULTAT FØR SKAT		-882.719	8.521.802
Skat af årets resultat.....	4	194.198	-1.874.796
ÅRETS RESULTAT		-688.521	6.647.006
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-688.521	6.647.006
I ALT		-688.521	6.647.006

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		55.100.000	57.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	55.100.000	57.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		55.100.000	57.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.652.625	2.562.612
Andre tilgodehavender.....		29.537	53.951
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	98.063
Periodeafgrænsningsposter.....		3.304	3.002
Tilgodehavender.....		3.685.466	2.717.628
Likvide beholdninger.....		104.397	129.493
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.789.863	2.847.121
AKTIVER.....		58.889.863	60.247.121
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		15.414.373	16.102.894
EGENKAPITAL.....		15.464.373	16.152.894
Hensættelse til udskudt skat.....		3.877.524	4.350.907
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.877.524	4.350.907
Gæld til realkreditinstitutter.....		38.104.859	38.290.997
Deposita.....		590.551	581.332
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	38.695.410	38.872.329
Gæld til realkreditinstitutter.....		220.685	338.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		88.771	33.436
Selskabsskat.....		279.185	270.969
Anden gæld.....		61.108	47.086
Periodeafgrænsningsposter.....		202.807	180.935
Kortfristede gældsforpligtelser.....		852.556	870.991
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		39.547.966	39.743.320
PASSIVER.....		58.889.863	60.247.121
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	16.102.894	16.152.894
Forslag til resultatdisponering.....		-688.521	-688.521
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	15.414.373	15.464.373

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	50.920	0	
Pensioner.....	241	0	
	51.161	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	56.981	51.197	
	56.981	51.197	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	552.733	508.849	
	552.733	508.849	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	279.185	270.969	
Regulering af udskudt skat.....	-473.383	1.603.827	
	-194.198	1.874.796	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings - ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		38.724.622	
Kostpris 31. december 2022.....		38.724.622	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		18.675.378	
Årets opskrivninger		-2.300.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		16.375.378	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		55.100.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2022.....	49.039.000	6.061.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.047.000	-253.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Bolig- og erhvervsejendommen består af en nyopført udlejningsejendom i 2019 i Aarhus centrum. Ejendommen har to mindre erhvervslokaler i stueetagen. Bolig- og erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,70 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere bolig- og erhvervsejendomme med primært bolig og mindre erhvervslokaler i stueetagen i Aarhus centrum.

Normalindtjeningen for ejendommen er 2.008 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.325.544	220.685	37.721.930	38.629.562
Deposita.....	590.551	0	590.551	581.332
	38.916.095	220.685	38.312.481	39.210.894

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PGP FINANS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 39.097 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 55.100 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.