



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 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2022**

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 25. februar 2022

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 2021 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 25. februar 2022

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 for tilfredsstillende.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.834.455	1.568.914
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.144.999	1.062
DRIFTSRESULTAT		8.979.454	1.569.976
Andre finansielle indtægter.....	1	51.197	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-508.849	-589.961
RESULTAT FØR SKAT		8.521.802	980.015
Skat af årets resultat.....	3	-1.874.796	-215.603
ÅRETS RESULTAT		6.647.006	764.412
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.647.006	764.412
I ALT		6.647.006	764.412

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		57.400.000	50.255.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	57.400.000	50.255.000
ANLÆGSAKTIVER.....		57.400.000	50.255.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.562.612	1.714.367
Andre tilgodehavender.....		53.951	75.586
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		98.063	98.063
Periodeafgrænsningsposter.....		3.002	5.834
Tilgodehavender.....		2.717.628	1.893.850
Likvide beholdninger.....		129.493	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.847.121	1.893.850
AKTIVER.....		60.247.121	52.148.850
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		16.102.894	9.455.888
EGENKAPITAL.....		16.152.894	9.505.888
Hensættelse til udskudt skat.....		4.350.907	2.747.080
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.350.907	2.747.080
Gæld til realkreditinstitutter.....		38.290.997	38.615.833
Deposita.....		581.332	569.892
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	38.872.329	39.185.725
Gæld til realkreditinstitutter.....		338.565	340.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	44.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.436	25.582
Selskabsskat.....		270.969	52.952
Anden gæld.....		47.086	59.980
Periodeafgrænsningsposter.....		180.935	187.355
Kortfristede gældsforpligtelser.....		870.991	710.157
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.743.320	39.895.882
PASSIVER.....		60.247.121	52.148.850
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	9.455.888	9.505.888
Forslag til resultatdisponering.....		6.647.006	6.647.006
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	16.102.894	16.152.894

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	51.197	0	
	51.197	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	166.983	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	508.849	422.978	
	508.849	589.961	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	270.969	-45.111	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	31.129	
Regulering af udskudt skat.....	1.603.827	229.585	
	1.874.796	215.603	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings - ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2021.....	38.724.622	
Kostpris 31. december 2021.....	38.724.622	
Opskrivninger 1. januar 2021.....	11.530.379	
Årets opskrivninger	7.144.999	
Opskrivninger 31. december 2021.....	18.675.378	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	57.400.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning	Erhvervslejemål
Dagsværdi 31. december 2021.....	50.512.000	6.888.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.287.600	857.400

Bolig- og erhvervsjendommen består af en nyopført udlejningsejendom i 2019 i Aarhus centrum. Ejendommen har to mindre erhvervslokaler i stueetagen. Bolig- og erhvervsjendommens 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 3,50 %, 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 erhvervsjendomme med primært bolig og mindre erhvervslokaler i stueetagen i Aarhus centrum.

Normalindtjeningen for ejendommen er 1.984 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.629.562	338.565	37.721.930	38.955.833	
Deposita.....	581.332	0	581.332	569.892	
	39.210.894	338.565	38.303.262	39.525.725	
 Eventualposter mv.					 6
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					 7
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 38.630 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 57.400 tkr.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen II ApS for 2021 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.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgskostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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