



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2021

---

Per Gerth Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. maj 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. maj 2021

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. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.568.914</b>	<b>128.792</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.062	11.529.317
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.569.976</b>	<b>11.658.109</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-589.961	-491.395
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>980.015</b>	<b>11.166.714</b>
Skat af årets resultat.....	2	-215.603	-2.456.678
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>764.412</b>	<b>8.710.036</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		764.412	8.710.036
<b>I ALT</b> .....		<b>764.412</b>	<b>8.710.036</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		50.255.000	50.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>50.255.000</b>	<b>50.180.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>50.255.000</b>	<b>50.180.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.714.367	0
Andre tilgodehavender.....		75.586	37.848
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		98.063	31.129
Periodeafgrænsningsposter.....		5.834	4.128
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.893.850</b>	<b>73.105</b>
Likvide beholdninger.....		0	543.256
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.893.850</b>	<b>616.361</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>52.148.850</b>	<b>50.796.361</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.455.888	8.691.476
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.505.888</b>	<b>8.741.476</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.747.080	2.517.495
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.747.080</b>	<b>2.517.495</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		38.615.833	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>38.615.833</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		340.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		44.288	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.582	36.113
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	38.882.566
Selskabsskat.....		52.952	0
Anden gæld.....		59.980	0
Periodeafgrænsningsposter.....		757.247	618.711
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.280.049</b>	<b>39.537.390</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>39.895.882</b>	<b>39.537.390</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>52.148.850</b>	<b>50.796.361</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	8.691.476	8.741.476
Forslag til resultatdisponering.....		764.412	764.412
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.455.888</b>	<b>9.505.888</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	166.983	490.403	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	422.978	992			
	<b>589.961</b>	<b>491.395</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-45.111	0	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	31.129	-31.132			
Regulering af udskudt skat.....	229.585	2.487.810			
	<b>215.603</b>	<b>2.456.678</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Investeringseje domme	3		
Kostpris 1. januar 2020.....		38.650.683			
Tilgang.....		73.938			
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>38.724.621</b>			
Opskrivninger 1. januar 2020.....		11.529.317			
Årets opskrivninger.....		1.062			
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>11.530.379</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>50.255.000</b>			
<p>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.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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.</p> <p>Normalindtjeningen for ejendommen er 2.010 tkr.</p>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.955.833	340.000	38.038.995	0	
	<b>38.955.833</b>	<b>340.000</b>	<b>38.038.995</b>	<b>0</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**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**

6

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 38.955 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 50.255 tkr.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen II ApS for 2020 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 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 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 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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