



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2024

Per Gerth Pedersen

CVR-NR. 38 36 40 22

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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
Revision	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juni 2024

Direktion:

Per Gerth Pedersen

Amanda Rabøl Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Trianglen II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trianglen II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 6. juni 2024

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 fastholdt.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.018.501	1.964.194
Personaleomkostninger.....	1	-322.777	-51.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.700.000	-2.300.000
DRIFTSRESULTAT		-2.004.276	-386.967
Andre finansielle indtægter.....	2	73.389	56.981
Andre finansielle omkostninger.....	3	-821.697	-552.733
RESULTAT FØR SKAT		-2.752.584	-882.719
Skat af årets resultat.....	4	605.123	194.198
ÅRETS RESULTAT		-2.147.461	-688.521
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.147.461	-688.521
I ALT		-2.147.461	-688.521

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		51.400.000	55.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	51.400.000	55.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		51.400.000	55.100.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.946.081	3.652.625
Andre tilgodehavender.....		32.348	29.537
Periodeafgrænsningsposter.....		3.402	3.304
Tilgodehavender.....		3.981.831	3.685.466
Likvide beholdninger.....		277.406	104.397
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.259.237	3.789.863
AKTIVER.....		55.659.237	58.889.863
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		13.266.912	15.414.373
EGENKAPITAL.....		13.316.912	15.464.373
Hensættelse til udskudt skat.....		3.096.096	3.877.524
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.096.096	3.877.524
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.948.114	38.104.859
Deposita.....		591.762	590.551
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	38.539.876	38.695.410
Gæld til realkreditinstitutter.....		184.800	220.685
Gæld til pengeinstitutter.....		40.834	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.116	88.771
Selskabsskat.....		176.305	279.185
Anden gæld.....		72.047	61.108
Periodeafgrænsningsposter.....		190.251	202.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		706.353	852.556
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.246.229	39.547.966
PASSIVER.....		55.659.237	58.889.863
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	15.414.373	15.464.373
Forslag til resultatdisponering.....		-2.147.461	-2.147.461
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	13.266.912	13.316.912

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	305.518	50.920	
Pensioner.....	1.447	241	
Andre personaleomkostninger.....	15.812	0	
	322.777	51.161	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	72.641	56.981	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	748	0	
	73.389	56.981	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	821.697	552.733	
	821.697	552.733	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	176.305	279.185	
Regulering af udskudt skat.....	-781.428	-473.383	
	-605.123	-194.198	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings - ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		38.724.622	
Kostpris 31. december 2023.....		38.724.622	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		16.375.378	
Årets opskrivninger		-3.700.000	
Opskrivninger 31. december 2023.....		12.675.378	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		51.400.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2023.....	45.232.000	6.168.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.256.000	-444.000	

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 4 %, 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 2.026 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.132.914	184.800	37.895.785	38.325.544
Deposita.....	591.762	0	591.762	590.551
	38.724.676	184.800	38.487.547	38.916.095

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 38.901 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 51.400 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen II ApS for 2023 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 af resultat

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 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.