



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 V APS**

**C/O DEAS A/S 109-505, DIRCH PASSERS ALLÉ 76, 2000 FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. marts 2023

---

Thomas Bæch

**CVR-NR. 38 36 42 43**

## 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 V ApS c/o DEAS A/S 109-505, Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 38 36 42 43
	Stiftet: 23. januar 2017
	Kommune: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Bæch
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 27. marts 2023

Direktion:

---

Thomas Bæch

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Trianglen V ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Trianglen V 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 27. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse og salg af byggerier på ejendommene. Selskabet foretager for nuværende kun udlejning af sine boligudlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for forventet henset til markedet og renteniveau i samfundet. Årets resultat er væsentlig påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom. Det samlede afkast på 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.287.405</b>	<b>4.366.335</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.100.000	16.580.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.187.405</b>	<b>20.946.335</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-924.075	-925.224
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>263.330</b>	<b>20.021.111</b>
Skat af årets resultat.....	2	-57.933	-4.404.645
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>205.397</b>	<b>15.616.466</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		205.397	15.616.466
<b>I ALT</b> .....		<b>205.397</b>	<b>15.616.466</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		142.400.000	145.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>142.400.000</b>	<b>145.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>142.400.000</b>	<b>145.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		326	2.354
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	320.855
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>326</b>	<b>323.209</b>
Likvide beholdninger.....		2.323.561	2.806.312
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.323.887</b>	<b>3.129.521</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>144.723.887</b>	<b>148.629.521</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		51.058.586	50.853.190
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>51.108.586</b>	<b>50.903.190</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		12.788.952	13.470.952
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.788.952</b>	<b>13.470.952</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		68.190.614	70.433.904
Depositum og forudbetalt leje.....		1.833.632	1.629.140
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>70.024.246</b>	<b>72.063.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.271.844	2.277.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		93.320	120.492
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.604.449	8.655.933
Selskabsskat.....		739.933	759.826
Anden gæld.....		92.557	379.064
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.802.103</b>	<b>12.192.335</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>80.826.349</b>	<b>84.255.379</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>144.723.887</b>	<b>148.629.521</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	50.853.189	50.903.189
Forslag til resultatdisponering.....		205.397	205.397
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>51.058.586</b>	<b>51.108.586</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	188.690	174.420	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	735.385	750.804	
	<b>924.075</b>	<b>925.224</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	739.933	759.826	
Regulering af udskudt skat.....	-682.000	3.644.819	
	<b>57.933</b>	<b>4.404.645</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		87.917.298	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>87.917.298</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		57.582.702	
Årets værdireguleringer.....		-3.100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>54.482.702</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>142.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		142.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-3.100.000	

Boligejendommen består af en nyopført udlejningsejendom i Århus centrum. Boligejendommens 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 3,4%, 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 boligejendomme i Århus centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 4.710 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	70.462.458	2.271.844	62.618.598	72.710.924	
Depositum og forudbetalt leje.....	1.833.632	0	1.833.632	1.629.140	
	<b>72.296.090</b>	<b>2.271.844</b>	<b>64.452.230</b>	<b>74.340.064</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Selskabet har ingen eventualaktiver.</b>					
 <b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</b>					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 Tri Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 70.462 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 136.400 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen V ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 administration 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. 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 afkastningskrav.

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.

## 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 efter 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.