



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TRIANGLEN VI APS**

**C/O DEAS A/S, BREDSKIFTE ALLÉ 15, 8210 AARHUS V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

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

---

**Ulla Diderichsen**

**CVR-NR. 38 47 14 65**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Trianglen VI ApS c/o DEAS A/S Bredskifte Allé 15 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 38 47 14 65 Stiftet: 6. marts 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Bestyrelse</b>	Ulla Diderichsen Henrik Bjørn-Jepsen Claus Bjørn-Diderichsen
<b>Direktion</b>	Ulla Diderichsen Henrik Bjørn-Jepsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Trianglen VI 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. november 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ulla Diderichsen

\_\_\_\_\_  
Henrik Bjørn-Jepsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ulla Diderichsen

\_\_\_\_\_  
Henrik Bjørn-Jepsen

\_\_\_\_\_  
Claus Bjørn-Diderichsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Trianglen VI ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trianglen VI ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Herning, den 7. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til bolig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.115.760</b>	<b>1.100.347</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.600.000	-4.750.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-5.484.240</b>	<b>-3.649.653</b>
Andre finansielle indtægter .....		347	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-780.289	-279.562
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-6.264.182</b>	<b>-3.929.215</b>
Skat af årets resultat.....		1.378.120	863.943
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.886.062</b>	<b>-3.065.272</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.886.062	-3.065.272
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.886.062</b>	<b>-3.065.272</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		31.400.000	38.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	31.400.000	38.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.400.000</b>	<b>38.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		450	11.269
Periodeafgrænsningsposter.....		21.711	5.580
Tilgodehavender.....		22.161	16.849
Likvide beholdninger.....		275.316	23.079
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>297.477</b>	<b>39.928</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.697.477</b>	<b>38.039.928</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.677.547	14.563.609
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.727.547</b>	<b>14.613.609</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.762.357	3.192.683
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.762.357</b>	<b>3.192.683</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.817.318	17.837.333
Depositum.....		422.132	420.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	2	<b>16.239.450</b>	<b>18.257.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		145.200	528.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		209.408	65.100
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.391.220	741.233
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		216.365	630.513
Anden gæld.....		5.930	10.348
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.968.123</b>	<b>1.976.128</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.207.573</b>	<b>20.233.636</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.697.477</b>	<b>38.039.928</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	50.000	14.563.609	14.613.609
Forslag til resultatdisponering.....		-4.886.062	-4.886.062
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.677.547</b>	<b>9.727.547</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
kr.		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. juli 2023.....		24.690.679	
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>		<b>24.690.679</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		13.309.321	
Årets værdireguleringer.....		-6.600.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....</b>		<b>6.709.321</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>31.400.000</b>	

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

	Investeringsejen om
kr.	
Dagsværdi 30. juni 2024.....	31.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-6.600.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Boligejendommen består af en nyopført udlejningsejendom i Aarhus 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 4,25%, 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 Aarhus centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 1.333 tkr.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>			
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.962.518	145.200	15.236.518	18.366.267
Depositum.....	422.132	0	422.132	420.175
	<b>16.384.650</b>	<b>145.200</b>	<b>15.658.650</b>	<b>18.786.442</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****3****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.

**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 CAMA INVEST, HERNING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, som udgør 15.962.518 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 31.400.000 kr.

**Medarbejderforhold****5**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen VI ApS for 2023/24 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 ejendomsdrift og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende 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 salgsmæssige omkostninger 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.