



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 VI APS**

**C/O DEAS A/S 109-506, DIRCH PASSERS ALLÉ 76, 2000 FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2022

---

Thomas Bæch

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

## 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 VI ApS c/o DEAS A/S 109-506, Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 38 47 14 65 Stiftet: 6. marts 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 2021 for Trianglen VI 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 6. april 2022

Direktion:

---

Thomas Bæch

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Trianglen VI ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Trianglen VI 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 6. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til bolig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.251.617</b>	<b>1.265.315</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.400.000	5.060.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.651.617</b>	<b>6.325.315</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-266.310	-262.556
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.385.307</b>	<b>6.062.759</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.105.567	-1.333.807
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.279.740</b>	<b>4.728.952</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.279.740	4.728.952
<b>I ALT</b> .....		<b>4.279.740</b>	<b>4.728.952</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		42.750.000	38.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>42.750.000</b>	<b>38.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.750.000</b>	<b>38.350.000</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....		0	135
Andre tilgodehavender.....		12.701	20.397
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		96.837	96.837
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.016
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>109.538</b>	<b>128.385</b>
Likvide beholdninger.....		1.373.513	1.009.763
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.483.051</b>	<b>1.138.148</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.233.051</b>	<b>39.488.148</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		15.841.714	11.561.975
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.891.714</b>	<b>11.611.975</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.124.687	3.238.311
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.124.687</b>	<b>3.238.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.598.771	21.266.104
Depositum og forudbetalt leje.....		510.512	508.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>21.109.283</b>	<b>21.774.904</b>
Obligationslån.....		675.962	677.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.486	36.985
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.125.948	1.855.810
Selskabsskat.....		219.191	228.382
Anden gæld.....		65.780	64.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.107.367</b>	<b>2.862.958</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.216.650</b>	<b>24.637.862</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.233.051</b>	<b>39.488.148</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	11.561.974	11.611.974
Forslag til resultatdisponering.....		4.279.740	4.279.740
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>15.841.714</b>	<b>15.891.714</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	41.756	40.837	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	224.554	221.719	
	<b>266.310</b>	<b>262.556</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	219.191	131.545	2
Regulering af udskudt skat.....	886.376	1.202.262	
	<b>1.105.567</b>	<b>1.333.807</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2021.....		24.690.679	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>24.690.679</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		13.659.321	
Årets værdireguleringer.....		4.400.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>18.059.321</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>42.750.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2021.....		42.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		4.400.000	

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 3,1%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Århus centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 1.325 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.274.733	675.962	18.286.858	21.943.589	
Depositum og forudbetalt leje.....	510.512	0	510.512	508.800	
	<b>21.785.245</b>	<b>675.962</b>	<b>18.797.370</b>	<b>22.452.389</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
Selskabet har ingen eventualaktiver.					
 <b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 <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 21.275 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.750 tkr.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Trianglen VI ApS for 2021 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 salg, reklame, 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.

### 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 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.