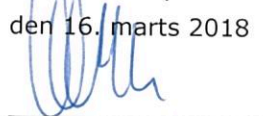


# Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

## Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 16. marts 2018



Michael Bruhn  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen  
Dirigent

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS  
c/o Capital Investment A/S  
Sankt Annæ Plads 13, 2. th.  
1250 København K  
Danmark  
CVR-nummer 29 30 95 07

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS c/o Capital Investment A/S Sankt Annæ Plads 13, 2. th. 1250 København K Danmark  Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 29 30 95 07  Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Boliger A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (Formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Markussen
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller indirekte gennem datterselskaber, at eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Universitetsparken 3, 4000 Roskilde; Nylandsvej 20, 2000 Frederiksberg; Ulrikkenborg Plads 1-2, 2800 Kgs. Lyngby; Toftegårds Allé 8-10, 2500 Valby og Dronningens Tværgade 52-54, 1302 København K, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Selskabet er moderselskab for 2 holdingselskaber, der hver er moderselskab for et ejendomsselskab. De 2 ejendomsselskaber ejer 2 boligejendomme med tilhørende erhverv, der er beliggende i henholdsvis Valby og København K.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Boliger A/S. Da Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Ejendomsselskabet Trianglen koncernen.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning blandt ledere. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 30.784 t. kr. mod 18.472 t. kr. i 2016.

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret på en DCF-model, jf. Finanstilsynets vejledning. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2017 værdireguleret med 26.250 t. kr. mod 11.009 t. kr. i 2016. Værdireguleringen i 2017 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende boligejendomme og indeksering af huslejen.

Årets resultat i dattervirksomheder udgør 4.996 t. kr. mod 8.318 t. kr. i 2016. Resultatet svarer til det forventede. Boligporteføljen i de underliggende selskaber blev ultimo 2017 værdiansat til 98.423 t. kr. mod 61.500 t. kr. ultimo 2016. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret primært på en DCF-model.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Forventninger til 2018**

For 2018 forventes et resultat ekskl. værdireguleringer af ejendomme og før skat på niveau med resultatet ekskl. værdireguleringer af ejendomme og før skat i 2017.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2017 for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

### Direktion:



Michael Hansen

### Bestyrelse:

  
Michael Bruhn  
Mikael Arne Fogemann  
Vibeke Markussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på

de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 16. marts 2018

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Koncernforhold og nærtstående parter**

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS ejes af PFA Boliger A/S, der ejer 100 pct. af anparterne i selskabet. Selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengebaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapport aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Driftsresultat, ejendomme**

Driftsresultat af ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter andre eksterne omkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under aconto skatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding A/S. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". På baggrund af en individuel vurdering ultimo året sker målingen ved anvendelse af en DCF-model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Underliggende investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige under-skud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem prove-nuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som be-regnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt aconto skat.

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
Lejeindtægter	9.419	8.341
Drift af ejendom	-4.222	-2.134
2 Af- og nedskrivninger	-41	-62
<b>Driftsresultat, ejendom</b>	<b>5.156</b>	<b>6.146</b>
1 Administrationsomkostninger	-531	-587
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>4.625</b>	<b>5.558</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom	26.250	11.009
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.996	8.318
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>35.870</b>	<b>24.885</b>
4 Finansielle indtægter	413	0
5 Finansielle udgifter	-3.232	-3.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.051</b>	<b>21.355</b>
6 Skat af årets resultat	-2.267	-2.883
<b>Årets resultat</b>	<b>30.784</b>	<b>18.472</b>

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Overført til næste år

I alt

4.996	8.318
25.788	10.154
<b>30.784</b>	<b>18.472</b>

## Balance

t. kr.

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendom	122.170	129.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	185
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>122.170</b>	<b>129.185</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.326	16.623
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.326</b>	<b>16.623</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>184.496</b>	<b>145.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	69.118	5.470
Andre tilgodehavender	4.176	145
Periodeafgrænsningsposter	568	0
Likvide beholdninger	2.067	120
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>75.929</b>	<b>5.734</b>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>260.425</b>	<b>151.542</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	1.000	135
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.319	8.323
Overført resultat	171.889	39.978
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>186.208</b>	<b>48.435</b>
<b>Hensættelser</b>		
Udskudt skat	9.622	7.714
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>9.622</b>	<b>7.714</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	71.576
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	14.000
Gæld til associerede virksomheder	0	5.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>90.576</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.298
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.734	0
Selskabsskat	300	160
Anden gæld	3.561	3.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.595</b>	<b>4.815</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.595</b>	<b>95.392</b>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>260.425</b>	<b>151.542</b>
7 <b>Eventualforpligtelser</b>		
8 <b>Begivenheder efter balancedagen</b>		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

t. kr.

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	135		8.323	39.978	48.435
Kapitalforhøjelse	865	106.123			106.988
Overført fra overkurs				106.123	106.123
Overført til reserver		-106.123			-106.123
Årets resultat			4.996	25.788	30.784
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>13.319</b>	<b>171.889</b>	<b>186.208</b>



## Noter

t. kr.

	2017	2016
<b>1</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-94	0
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Investe- rings- ejendomm e</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
Anskaffelsessum primo	98.989	308
Årets tilgang	528	0
Årets afgang	-18.958	-308
Anskaffelsessum ultimo	80.559	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-123
Årets afskrivninger	0	-41
Tilbageførsel ved afgang	0	164
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	30.011	0
Årets dagsværdireguleringer	26.250	0
Tilbageførsel ved afgang	-14.650	0
Dagsværdireguleringer ultimo	41.611	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	122.170	0
Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på henholdsvis 1.785 m2 og 3.600 m2 be- liggende i Lyngby og Roskilde, samt 1 butik- og boligejendom på 866 m2 beliggende på Frederiksberg		
Den anvendte afkastprocent udgør:		
Boligejendom	4,2%	3,6%

## Noter

t. kr.	2017	2016
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	8.300	300
Årets tilgang	40.708	8.000
Anskaffelsessum ultimo	49.008	8.300
Opskrivninger primo	8.323	5
Andel af årets resultat	4.996	8.318
Opskrivninger ultimo	13.319	8.323
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>62.326</b>	<b>16.623</b>

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS	København	ApS	100	30.572	2.761
Holdingselskabet Toftegårds Alle 8-10 ApS	København	ApS	100	31.755	2.235

### 4 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender	413	0
---------------------------------------	-----	---

### 5 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender	0	0
---------------------------------------	---	---

### 6 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-359	-160
Regulering af udskudt skat	-1.907	-2.721
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-2.267</b>	<b>-2.883</b>

Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	59	0
------------------------------------------------------	----	---

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra PFA Boliger A/S' erhvervelse af moderselskabet Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS den 1. september 2017 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2017 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.