

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS
CVR-nr. 29 30 95 07
XBRL GENNEMGANGSRAPPORT

Bemærk at dette er en gennemgangsrapport - en "læsbar" udgave af den dannede XBRL-fil. Denne rapport skal ikke indberettes til Erhvervsstyrelsen, og den er alene lavet for at give læseren mulighed for at validere og kontrollere indholdet i XBRL-filen.

XBRL-formatet er et rådata-format og dermed ikke formateret. Det indeholder ikke billeder, sidetal, sidehoved, sidefod, notenumre, forside og indholdsfortegnelse. Dog indeholder denne rapport denne forside, en indholdsfortegnelse og sidehoved af overskuelighedshensyn - uden at det dog findes i XBRL-filen. Bemærk dog at rapporten ikke indeholder notenumre, og at opstillingen og skriftsnit ikke er foretaget i forhold til den "almindelige" årsrapport, men udelukkende for at gøre rapporten læsevenlig.

Bemærk også at eventuelle noter ofte ser anderledes ud i gennemgangsrapporten i forhold til den fysiske årsrapport. Årsagen hertil er at noterne er "CLOB-opmærket", hvilket betyder at noterne ikke er specificeret/detaljeret indholdsmæssigt omkring de poster de indeholder. I stedet bliver de til en lang tekst-streng, som svarer til at de blot var skrevet ud på en lang linie.

Hvis der er en blå række i rapporten, betyder det at taksonomien er blevet udvidet med det pågældende element
Hvis der er en orange række i rapporten betyder det at det pågældende element er lavet som "egendefineret" element

Vi bestræber os på at gøre brugen af vores services så brugervenlig som overhovedet mulig. Er du i tvivl, har spørgsmål eller kommentarer, så tøv ikke med at kontakte ParsePort pr. email (support@parseport.dk) eller pr. tlf. (53 53 00 10)

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 5
Ledelsesberetning	6 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14 - 17

SELSKABSOPLYSNINGER

Rapporttype: Årsrapport
Regnskabsopstilling: Balance (kontoform), resultatopgørelse (artsopdelt)
Type af revisorbistand: Revisionspåtegning
Valutakode: DKK
Virksomheden anvender undtagelsen om at fravælge Nej

Selskabet:

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse C: Ja
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse D: Nej
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til Ja
Navn: Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS
Vejnavn: c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, Sundkrogsgade
Vejnummer og etage: 4
Postnummer: 2100
By: København Ø
Land: Danmark
Telefonnummer: 39 17 50 00
Hjemmeside: www.ejendomme.pfa.dk
CVR-nr.: 29309507
Hjemsted: København

Datoer:

Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2020
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2020
Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2019
Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2019
Generalforsamlingsdato: 3. marts 2021

Dirigent:

Dirigents navn (eller navn på person, som træder i Alexander Østergaard de Haas

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1: Michael Bruhn
Bestyrelsesmedlems titel 1: (Formand)
Bestyrelsesmedlems navn 2: Mikael Arne Fogemann
Bestyrelsesmedlems navn 3: Vibeke Bodi

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Michael Hansen

Indsender:

Navn: PFA PENSION, FORSIKRINGSAKTIESELSKAB
Adresse: Sundkrogsgade 4
Postnummer og by: 2100 København Ø
CVR-nr.: 13594376

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledespåtegning, sted:	København
Ledespåtegning, dato:	3. marts 2021

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1:	Michael Hansen
---------------------------	----------------

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1:	Michael Bruhn
Bestyrelsesmedlems titel 1:	(Formand)
Bestyrelsesmedlems navn 2:	Mikael Arne Fogemann
Bestyrelsesmedlems navn 3:	Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabet

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 regnskabet

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:

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 revisionshandlinger 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 revisi-onshandlinger, 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 så-danne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er base-ret 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 noteplysningerne, 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.

Revisors underskrift, sted:	København
Revisors underskrift, dato:	3. marts 2021
Revisionsvirksomhedens navn 1:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 1:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 1:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 1:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 1:	2300
Revisionsvirksomhedens by 1:	København S
Revisors navn 1:	Michael Thorø Larsen
Revisors beskrivelse 1:	statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 1:	mne35823
Revisionsvirksomhedens navn 2:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 2:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 2:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 2:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 2:	2300
Revisionsvirksomhedens by 2:	København S
Revisors navn 2:	Kristian Ehrenreich Hansen

Revisors beskrivelse 2:

statsautoriseret revisor

Revisors MNE-nummer 2:

mne46662

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; Ravnsborggade 3, 2200 København N; Toftegårds Allé 8-10, 2500 Valby, Dronningens Tværgade 52-54, 1302 København K og Fredensvej 69, 2920 Charlottenlund, 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.

Selskabet og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 41.761 t. kr. mod 5.473 t. kr. i 2019.

Driften af ejendommene i 2020 svarede til forventningerne.

Resultatet i 2020 er positivt påvirket af en skatteindtægt vedrørende udskudt skat, som udgjorde 8.210 t. kr., samt udskudt skat i dattervirksomheder, som i alt udgjorde 4.491 t. kr. Selskaber, som ejes af livsforsikringsselskaber, er omfattet af særlige skatteregler, hvorefter aktuelle og udskudte skatter afsættes i livsforsikringsselskabet, såfremt mindst 90 % af det ejede selskabs aktiver består af fast ejendom, jf. SEL § 3a. Idet selskabet i 2020 er indtrådt i SEL § 3a, er udskudt skat indtægtsført i selskabet og herefter afsat i livsforsikringsselskabet.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året.

Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendom er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2020 værdireguleret med 4.337 t.kr. mod 4.456 t.kr. i 2019.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Regeringen har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 har dog samlet reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme end før pandemien.

Risici

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen i afkastet på ejendommene.

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2021

Der forventes et driftsresultat på niveau med driftsresultatet for 2020.

Samfundsansvar

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Link til redegørelse for samfundsansvar

pfa.dk/cr-rapport2020

Redegørelse for måltal og politikker vedrørende det underrepræsenterede køn

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Link til redegørelse for måltal og politikker vedrørende det underrepræsenterede køn

pfa.dk/cr-rapport2020

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS koncernen. 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. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbasisrente.

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

Generelle principper om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af materielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle udgifter.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af ejendomme-es dagsværdi (markedsværdi).

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til

Anvendt regnskabspraksis

indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3a.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2020 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

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". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en DCF-model.

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	01-01-2020 31-12-2020 t.kr.	01-01-2019 31-12-2019 t.kr.
Nettoomsætning	7.188	6.757
Ejendomsomkostninger	-3.451	-2.972
Administrationsomkostninger	-206	-325
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.531	3.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.337	4.456
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	21.016	-423
Resultat af ordinær drift	28.885	7.494
Andre finansielle indtægter	70	6
Øvrige finansielle omkostninger	-62	-359
Ordinært resultat før skat	28.893	7.142
Skat af årets resultat	12.867	-1.668
Årets resultat	41.761	5.473
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000	22.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.016	-423
Overført resultat	10.744	-16.104
I alt disponering	41.761	5.473

AKTIVER

	<u>31-12-2020</u> t.kr.	<u>31-12-2019</u> t.kr.
Investeringsejendomme	144.716	139.594
Materielle anlægsaktiver	144.716	139.594
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	124.588	69.572
Finansielle anlægsaktiver	124.588	69.572
Anlægsaktiver	269.304	209.166
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.568	18.912
Andre tilgodehavender	1.603	1.624
Omsætningsaktiver	5.171	20.536
Aktiver	274.475	229.702

PASSIVER

	31-12-2020	31-12-2019
	t.kr.	t.kr.
Registreret kapital mv.	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	36.580	20.564
Overført resultat	221.327	166.583
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000	22.000
Egenkapital	268.907	210.146
Hensættelser til udskudt skat	0	12.867
Hensatte forpligtelser	0	12.867
Deposita	111	111
Langfristede gældsforpligtelser	111	111
Skyldig skat	0	684
Anden gæld	2.215	3.059
Deposita	3.242	2.835
Kortfristede gældsforpligtelser	5.457	6.577
Gældsforpligtelser	5.568	6.688
Passiver	274.475	229.702

NOTER

01-01-2020	01-01-2019
31-12-2020	31-12-2019
<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>

Oplysning om administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension -184 -272

Oplysning om personaleomkostninger

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag

Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
------------------------------	---	---

Oplysning om andre finansielle indtægter

Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder 64 0

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder 0-249

Oplysning om skat af årets resultat

Årets aktuelle skat 0 -684

Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år 0 -4

Ændring i udskudt skat 12.867 -980

Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber 684 734

Oplysning om materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Anskaffelsessum primo 83.232 81.321

Årets tilgang 784 1.911

Anskaffelsessum ultimo 84.016 83.232

Opskrivninger primo 56.362 51.906

Årets opskrivninger 4.337 4.722

Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger 0 -265

Opskrivninger ultimo 60.700 56.362

NOTER

01-01-2020 01-01-2019
31-12-2020 31-12-2019

Investeringsejendomme, i alt 144.716 139.594

Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:

Startafkastprocent, boligejendomme, Storkøbenhavn 3,7 3,8

Slutafkastprocent, boligejendomme, Storkøbenhavn 4,0 4,0

Oplysning om finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum primo 49.008 49.008

Årets tilgang 39 .000 0

Anskaffelsessum ultimo 88.008 49.008

Opskrivninger primo 20 .564 20 .987

Årets opskrivninger 21 .016 -423

U d loddet u d bytte -5.000 0

Opskrivninger ultimo 36 . 580 20.564

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt 1 24.588 69.572

Som består af:

Hjemsted Ejerandel Egenkapital Resultat

Holdingselskabet Toftegårds Alle 8 - 10 ApS København 100% 77.443 10.840

Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS København 100% 47.145 10.176

Oplysning om langfristede gældsforpligtelser

Deposita

Ingen deposita forfalder efter fem år.

Oplysning om nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100 % af PFA DK Boliger Lav A/S.

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.

Andre noteoplysninger

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

Egenkapital 1. januar 2020

Årets resultat

Skattefrit koncerntilskud

Betalt udbytte

Modtaget udbytte

NOTER

01-01-2020	01-01-2019
31-12-2020	31-12-2019

Foreslå et ud bytte

Egenkapital 31. december 2020

Egenkapital 31. december 2019

Årets resultat

Egenkapital 31. december 2019

Virksomheds

kapital

1.000

1.000

Virksomheds

kapital

1.000

0

1.000

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS - Årsrapport 2020

Reserve for

nettoopskrivning

efter indre værdis

metode

20.564

21.016

-5.000

36.580

Reserve for

nettoopskrivning

efter indre værdis

metode

20.987

-423

20.564

Overført

resultat

166.583

10.744

39.000

5.000

221.327

Overført

resultat

182.686

-16.104

166.583

Foreslået

udbytte

22.000

-22.000

10.000

10.000

Foreslået

udbytte

0

NOTER

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
22.000		
22.000		
I alt		
2 1 0 . 146		
3 1 .761		
39 .000		
-22 .000		
0		
10.000		
268.907		
I alt		
204.673		
5.473		
2 10.146		

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Oplysning om ejerskab

Selskabet er 100 pct. ejet af:
PFA DK Boliger Lav A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø