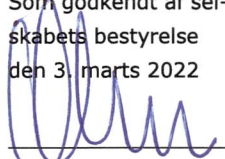



Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2022


Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 3. marts 2022


Katrine Baagø-Kronborg
Dirigent

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 29 30 95 07

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR: 29 30 95 07 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi
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; 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 dets vedtægtsmæssige formål. Den daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension. Forhold, der falder uden for sædvanlig og daglig drift, kan som følge heraf alene indgås på vegne af selskabet i henhold til selskabets tegningsregel eller på baggrund af konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

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

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2021. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Der henvises til PFA-Koncernens årsrapport for klimarapportering (ESG nøgletal).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 43.816 t.kr. mod 41.761 t.kr. i 2020.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 18.443 t.kr. mod 21.016 t.kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne.

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 2021 værdireguleret med 21.462 t.kr. mod 4.337 t.kr. i 2020.

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

COVID-19 har fortsat 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 2022

For 2022 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2021.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

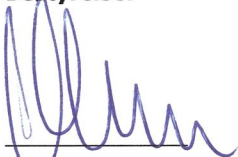
København, den 3. marts 2022

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn

Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 Ethics Standards Board for Accountants' internationale regler 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 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 regnskabsbrugere 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 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 revisionshandlinger, 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 3. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges 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.kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2020.

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 enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, varetager, som led i administrationen, hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en penge-markedsbaseret rente.

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 anlægsaktiver 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

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber 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 2021 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 forsikringsselskaber 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 afkastbaseret model.

DCF-metoden

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.

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

t.kr.

Note	2021	2020
Lejeindtægter	7.345	7.188
Drift af ejendomme	-3.297	-3.451
Driftsresultat, ejendomme	4.048	3.738
1 Administrationsomkostninger	-90	-206
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	3.958	3.531
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	21.462	4.337
3 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	18.443	21.016
Resultat før finansielle poster	43.863	28.885
4 Andre finansielle indtægter	9	70
5 Øvrige finansielle udgifter	-56	-62
Resultat før skat	43.816	28.893
6 Skat	0	12.867
Årets resultat	43.816	41.761
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.443	21.016
Foreslået udbytte	2.000	10.000
Overført til næste år	23.373	10.744
I alt	43.816	41.761

Balance

t.kr.

Note		2021	2020
	AKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	166.201	144.716
	Materielle anlægsaktiver i alt	166.201	144.716
	Finansielle anlægsaktiver		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	143.031	124.588
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	143.031	124.588
	Anlægsaktiver i alt	309.232	269.304
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	3.568
	Andre tilgodehavender	1.506	1.603
	Omsætningsaktiver i alt	1.506	5.171
	AKTIVER, i alt	310.738	274.475
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	1.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	55.023	36.580
	Overført resultat	244.700	221.327
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	10.000
	Egenkapital, i alt	302.723	268.907
7	Prioritetsgæld	1.267	1.369
8	Deposita	90	111
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	1.357	1.480
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.544	0
	Deposita	3.242	3.242
	Prioritetsgæld	102	96
	Anden gæld	770	750
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	6.658	4.088
	Gældsforpligtelser, i alt	8.015	5.568
	PASSIVER, i alt	310.738	274.475
9	Eventualforpligtelser		
10	Nærtstående parter		
11	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	36.580	221.327	10.000	268.907
Årets resultat		18.443	23.373		41.816
Betalt udbytte				-10.000	-10.000
Foreslået udbytte				2.000	2.000
Egenkapital 31. december 2021	1.000	55.023	244.700	2.000	302.723

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	20.564	166.583	22.000	210.146
Årets resultat		21.016	10.744		31.761
Skattefrit koncerntilskud			39.000		39.000
Betalt udbytte				-22.000	-22.000
Modtaget udbytte		-5.000	5.000		0
Foreslået udbytte				10.000	10.000
Egenkapital 31. december 2020	1.000	36.530	221.327	10.000	268.907

Noter

t.kr.

	2021	2020		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-67	-184		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0		
2 Investeringsejendomme				
Anskaffelsessum primo	84.016	83.232		
Årets tilgang	23	784		
Anskaffelsessum ultimo	84.039	84.016		
Opskrivninger primo	60.700	56.362		
Årets opskrivninger	21.462	4.337		
Opskrivninger ultimo	82.162	60.700		
Investeringsejendomme, i alt	166.201	144.716		
Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:				
Afkastprocent	3,5	4,0		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	88.008	49.008		
Årets tilgang	0	39.000		
Anskaffelsessum ultimo	88.008	88.008		
Opskrivninger primo	36.580	20.564		
Årets opskrivninger	18.443	21.016		
Udloddet udbytte	0	-5.000		
Opskrivninger ultimo	55.023	36.580		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	143.031	124.588		
Som består af:				
	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS	København	100%	88.108	10.665
Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS	København	100%	54.923	7.778
4 Andre finansielle indtægter				
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			0	64
5 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder			-3	0

Noter (fortsat)

t. kr.

	2021	2020
6 Skat		
Ændring i udskudt skat	0	12.867
Skat, i alt	<u>0</u>	<u>12.867</u>
Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	<u>0</u>	<u>684</u>
<p>Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.</p>		
7 Prioritetsgæld		
Forfalder mellem 1-5 år	481	487
Forfalder efter 5 år	<u>786</u>	<u>882</u>
	<u>1.267</u>	<u>1.369</u>
8 Deposita		
Ingen deposita forfalder efter fem år.		
9 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.</p> <p>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.</p>		
10 Nærtstående parter		
<p>Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet: Selskabet ejes 100 % af PFA DK Boliger Lav A/S.</p> <p>Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.</p>		
11 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
<p>Realkreditpantebrev på t.kr. 2.501, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af t.kr. 30.939.</p>		