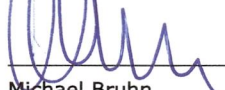


# Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS

## Årsrapport 2021

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 3. marts 2022



Michael Bruhn  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS  
c/o PFA DK Boliger Lav A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 37 14 14 10

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS c/o PFA DK Boliger Lav A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark  Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 14 14 10  Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS 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 Toftegårds Allé 8-10, 2500 Valby og Fredensvej 69, 2920 Charlottenslund, 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 Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.

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 10.665 t.kr. mod 10.840 t.kr. i 2020.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 10.694 t.kr. mod 10.860 t.kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne.

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 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 Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS.

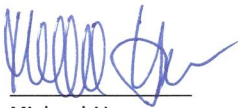
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

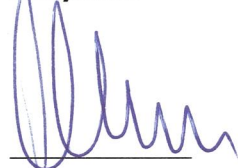
København, den 3. marts 2022

### Direktion:



Michael Hansen

### Bestyrelse:



Michael Bruhn  
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 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 revisorers 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsvej 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**

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

### **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 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 2021 opfyldt 90 %-reglen.

## **Balancen**

### **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.

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

t.kr.

Note	2021	2020
1 Administrationsomkostninger	-30	-29
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>-30</b>	<b>-29</b>
2 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	10.694	10.860
<b>Resultat før skat og finansielle poster</b>	<b>10.664</b>	<b>10.832</b>
3 Andre finansielle indtægter	2	14
Øvrige finansielle udgifter	0	-1
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.665</b>	<b>10.844</b>
4 Skat	0	-4
<b>Årets resultat</b>	<b>10.665</b>	<b>10.840</b>
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.694	10.860
Overført til næste år	-28	-20
<b>I alt</b>	<b>10.665</b>	<b>10.840</b>

## Balance

t.kr.

Note

	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	87.838	77.144
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.838</b>	<b>77.144</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.838</b>	<b>77.144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	298	321
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>298</b>	<b>321</b>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>88.136</b>	<b>77.466</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	28.117	17.423
Overført resultat	58.991	59.020
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>88.108</b>	<b>77.443</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	28	23
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>28</b>	<b>23</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>28</b>	<b>23</b>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>88.136</b>	<b>77.466</b>
5 <b>Eventualforpligtelser</b>		
6 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	17.423	59.020	77.443
Årets resultat		10.694	-28	10.665
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>28.117</b>	<b>58.991</b>	<b>88.108</b>

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	6.563	26.540	34.103
Årets resultat		10.860	-20	10.840
Skattefrit koncerntilskud			35.000	35.000
Udbetalt udbytte maj 2020			-2.500	-2.500
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000</b>	<b>17.423</b>	<b>59.020</b>	<b>77.443</b>

## Noter

t.kr.

	2021	2020
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-14	-10
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	59.721	24.721
Årets tilgang	0	35.000
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>59.721</b>	<b>59.721</b>
Opskrivninger primo	17.423	6.563
Årets opskrivninger	10.694	10.860
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.117</b>	<b>17.423</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt</b>	<b>87.838</b>	<b>77.144</b>

Som betår af:

	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS	København	100%	87.838	10.694

<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	14
<b>4 Skat</b>		
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år	0	-4
<b>Skat, i alt</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber	0	18

Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

<b>5 Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.	
Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.	

<b>6 Nærtstående parter</b>	
<b>Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:</b>	
Selskabet ejes 100 % af Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.	

Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.