

# **TGP F ApS**

c/o DEAS A/S

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30617290

## **Årsrapport for 2018**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2019

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	14

## **TGP F ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

#### **Virksomheden**

TGP F ApS  
c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.  
Hjemsted  
Regnskabsår

30617290  
Frederiksberg  
1. januar 2018 - 31. december 2018

#### **Direktion**

Kim Nielsen, Direktør  
Lars Gøttrup Kristensen, Direktør

#### **Revisor**

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30700228

## **TGP F ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for TGP F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

#### **Direktion**

Kim Nielsen  
Direktør

Lars Gøttrup Kristensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i TGP F ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TGP F ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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. Fejlinformationer 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 blandt andet 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.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

### **ERNST & YOUNG**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom samt at besidde aktier i ejendomsselskaber

### **Væsentlig fejl i tidligere års årsrapport**

Selskabet har konstateret en fejl i tidligere års årsrapporter vedrørende en overvurdering af selskabets tilgodehavende og gæld til tilknyttede virksomheder, samt renteindtægter og udgifter til tilknyttede virksomheder. Fejlen er rettet i sammenligningstal for resultatopgørelse, balance og noter. Hverken årets resultat eller egenkapitalen pr. 31. december 2017 er påvirket af fejlen. Der henvises til yderligere omtale af forholdet under anvendt regnskabspraksis.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 33.938.730, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 257.152.452, og en egenkapital på kr. 161.169.405.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 74% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**TGP F ApS****Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		3.961.795	4.871.853
Andre eksterne omkostninger	1	-5.064.736	-1.624.392
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.102.941</b>	<b>3.247.461</b>
Gevinst/tab ejendomme		367.897	-11.687
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	27.305.094	-975.198
<b>Driftsresultat</b>		<b>26.570.050</b>	<b>2.260.576</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	9.303.508	6.512.629
Finansielle indtægter		14.975	0
Finansielle omkostninger	4	-1.949.803	-1.414.928
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.938.730</b>	<b>7.358.277</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>33.938.730</b>	<b>7.358.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.303.508	6.512.629
Overført resultat		24.635.222	845.648
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.938.730</b>	<b>7.358.277</b>



**TGP F ApS****Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>190.957.995</u>	<u>166.220.436</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>190.957.995</u></b>	<b><u>166.220.436</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 6	46.995.362	37.691.854
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	<u>10.726.365</u>	<u>13.324.049</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>57.721.727</u></b>	<b><u>51.015.903</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>248.679.722</u></b>	<b><u>217.236.339</u></b>
Andre tilgodehavender		719.055	798.710
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>719.055</u></b>	<b><u>798.710</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.753.675</u></b>	<b><u>6.794.451</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>8.472.730</u></b>	<b><u>7.593.161</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>257.152.452</u></b>	<b><u>224.829.500</u></b>

**TGP F ApS****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.266.345	25.962.837
Overført resultat		125.778.060	101.142.838
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>161.169.405</u></b>	<b><u>127.230.675</u></b>
Hensættelser til udskudt skat		14.730.973	14.730.973
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>14.730.973</u></b>	<b><u>14.730.973</u></b>
Gæld til kapitalejere	7	78.461.817	78.461.817
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>78.461.817</u></b>	<b><u>78.461.817</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	1.293.910
Anden gæld		124.782	443.756
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		416.104	383.310
Deposita		2.249.371	2.285.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.790.257</u></b>	<b><u>4.406.035</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>81.252.074</u></b>	<b><u>82.867.852</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>257.152.452</u></b>	<b><u>224.829.500</u></b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

## TGP F ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

##### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TGP F ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

##### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har konstateret væsentlige fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapport:

- \* Tilgodehavender til tilknyttede virksomheder i 2017 var indregnet med kr. 52,4 mio. mere end de faktiske tilgodehavender, ligesom gæld til tilknyttede virksomheder i 2017 var, indregnet med, kr. 52,4 mio. mere end den faktiske gæld.
- \* Finansielle indtægter i 2017 var indregnet kr. 1,1 mio. mere end de faktiske finansielle indtægter, ligesom finansielle omkostninger i 2017 var indregnet med, kr 1,1 mio. mere end de faktiske finansielle omkostninger.
- \* Oplysning i note for nærtstående parter var tilsvarende forkerte, ligesom balancens udviste soliditet var for lav.

Den akkumulerede effekt af den konstaterede fejl ved regnskabsårets begyndelse indebærer en reduktion af balancen med, kr. 52,4 mio. Hverken årets resultat eller egenkapital pr. 31. december 2017 er påvirket af fejlen.

Sammenligningstal for 2017 i balance, resultatopgørelse og oplysningsnoter er tilrettet.

##### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Indtægter af tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien. Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter. Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

### **Egenkapital**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **TGP F ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskatteovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Vedligeholdelse i investeringsejendomme**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Noter

**1. Andre eksterne omkostninger**

Antal beskæftigede i året: 0

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktionen.

**2. Investeringsejendomme**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris primo	124.920.908	130.063.181
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	592.929
Afgang i årets løb	-2.567.535	-5.735.202
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>122.353.373</b>	<b>124.920.908</b>
Dagsværdireguleringer primo	41.299.528	42.274.726
Årets reguleringer	27.305.094	-975.198
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>68.604.622</b>	<b>41.299.528</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>190.957.995</b>	<b>166.220.436</b>

Selskabet ejer ejendomme beliggende i København. Ejendommene omfatter 35 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål og 6 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 56 % udlejede pr. 31. december 2018.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger i intervallet 3,25 % til 4,65 %. Terminalværdien udgør 79 % af dagsværdien. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.983 t.kr.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,0 % ultimo 2018 mod 4,0 % ultimo 2017. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2018 34.380 kr. pr. kvm. mod 32.503 kr. pr. kvm. ultimo 2017.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mægler vurderinger.

## Noter

**3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris primo	11.729.017	11.729.017
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.729.017</b>	<b>11.729.017</b>
Opskrivninger primo	25.962.837	19.450.208
Periodens resultat	9.303.508	6.512.629
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.266.345</b>	<b>25.962.837</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.995.362</b>	<b>37.691.854</b>

**4. Finansielle omkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Andre finansielle omkostninger	-23.497	-8.835
Finansielle omkostninger, gæld kapitalejere	-1.926.306	-1.406.093
	<b>-1.949.803</b>	<b>-1.414.928</b>

**5. Skat af årets resultat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat fra 2018 som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Dr. Tværgade 8 ApS	Frederiksberg	100,00	21.344.245	7.256.979
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	72.836	-15.787
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	25.578.281	2.062.316
			<b>46.995.362</b>	<b>9.303.508</b>

## Noter

## 7. Nærtstående parter

	2018	2017
Dr. Tværgade 8 ApS, tilgodehavende	9.812.559	10.283.532
K/S Christianshavns Kanal 4, gæld	-334.108	-610.031
Christianshavns Kanal ApS, tilgodehavende	38.313	23.924
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	1.251.096	3.626.625
Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, gæld	-51.000.181	-51.000.181
Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, gæld	-27.461.636	-27.461.636
	<b>-67.693.957</b>	<b>-65.137.767</b>

## Renter i 2018 på ovennævnte:

Renter gæld Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	-1.252.099	-913.960
Renter gæld Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse	-674.207	-492.133
	<b>-1.926.306</b>	<b>-1.406.093</b>

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Re Capital A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse med 65% og af Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse med 35%.

Selskabet indgår i koncernregnskaberne for de ultimative modervirksomheder Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

## 8. Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	25.962.837	101.142.838	127.230.675
Forslag til resultatfordeling		9.303.508	24.635.222	33.938.730
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>35.266.345</b>	<b>125.778.060</b>	<b>161.169.405</b>

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nomielt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse på 5.792 t.kr. i forhold til den i balancen indregnede udskudte skat.

Som følge af at selskabet også er et moderselskab, vil datterselskabernes skatteforpligtelse på t.kr. 0 have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskaberne ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje - og leasingforpligtelser: Ingen