

TGP F ApS

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

CVR-nr. 30617290

Årsrapport for 2020

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. februar 2021

Inge Leth
Dirigent

TGP F ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

TGP F ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

Telefon 70 30 20 20 (administrator)

Telefax 70 30 20 21 (administrator)

CVR-nr. 30617290

Hjemsted Frederiksberg

Regnskabsår 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Morten Østrup Møller, Direktør

Revisor

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30700228

TGP F ApS

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for TGP F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2021

Direktion

Morten Østrup Møller
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TGP F ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TGP F ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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". 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 22. februar 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme samt investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.726.364, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 274.586.985, og en egenkapital på kr. 137.202.981.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i slutningen af 2020 overtaget ejendommen Otto Mønstedts Gade. Som en del af aftalen er der pr. 31. december 2020 afsat den resterende del af købesummen på kr. 60.000.000 som skyldig købesum.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom, hvorved der efter skattereglerne udløses en betalbar skat på 2,7 mio. kr. fra tiden før selskabet blev omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 85 % 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 investeringsejendommen pr. 31. december 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen 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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		5.117.411	4.693.446
Andre eksterne omkostninger	1	-3.410.317	-4.200.417
Bruttoresultat		1.707.094	493.029
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		5.099.035	464.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-6.764.839	-14.439.748
Driftsresultat		41.290	-13.482.283
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	3.255.051	12.241.314
Finansielle indtægter		0	3.623
Finansielle omkostninger	5	-1.569.977	-1.455.442
Resultat før skat		1.726.364	-2.692.788
Årets resultat		1.726.364	-2.692.788
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-38.031.310	12.241.314
Overført resultat		39.757.674	-14.934.102
Resultatdisponering		1.726.364	-2.692.788

TGP F ApS**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	233.287.075	171.334.729
Materielle anlægsaktiver		233.287.075	171.334.729
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	30.640.235	59.236.676
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	853.178	12.403.486
Finansielle anlægsaktiver		31.493.413	71.640.162
Anlægsaktiver		264.780.488	242.974.891
Andre tilgodehavender		418.356	370.333
Tilgodehavender		418.356	370.333
Likvide beholdninger		9.388.141	11.209.211
Omsætningsaktiver		9.806.497	11.579.544
Aktiver		274.586.985	254.554.435

TGP F ApS**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.476.349	47.507.659
Overført resultat		127.601.632	110.843.958
Egenkapital		137.202.981	158.476.617
Hensættelser til udskudt skat		12.027.085	14.730.973
Hensatte forpligtelser		12.027.085	14.730.973
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	59.941.597	78.461.817
Langfristede gældsforpligtelser		59.941.597	78.461.817
Selskabsskat		2.703.888	0
Anden gæld		215.329	52.553
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		372.324	434.274
Deposita		2.123.781	2.398.201
Skyldig købesum		60.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		65.415.322	2.885.028
Gældsforpligtelser		125.356.919	81.346.845
Passiver		274.586.985	254.554.435
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TGP F ApS for 2020 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.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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.

Indtægter af tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Finansielle poster

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 anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den 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.

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

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, adgangsf forhold 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 ejendommens 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 nettoposkrivning 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

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.

I det omfang der sælges ejendomme, hvor der er afsat udskudt skat i balancen fra tiden før selskabet overgik til de særlige regler for PAL pligtige, vil den til ejendommen hørende udskudte skat forfalder til betaling, og vil blive opført som aktuelskat.

Gældsforpligtelser

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

Vedligeholdelse af investeringsejendomme

I posten indgår gældsforpligtelser 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

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Skyldig købesum

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende skyldig købesum af investeringsejendom. Forpligtelsen indregnes når selskabet har en retslig eller faktisk forpligtelse til at betale købesummen som følge af købsaftaler. Forpligtelsen måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Selskabsskat

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

TGP F ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	47.507.659	110.843.958	158.476.617
Årets resultat	0	-38.031.310	39.757.674	1.726.364
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-23.000.000	-23.000.000
Egenkapital 31. december 2020	125.000	9.476.349	127.601.632	137.202.981

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nomielt DKK 1.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret ikke afholdt løn til ansatte.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Investeringsejendomme

	2020	2019
Kostpris primo	117.169.855	122.353.373
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	122.900.806	1.218.546
Afgang i årets løb	-45.202.256	-6.402.064
Kostpris ultimo	194.868.405	117.169.855
Dagsværdireguleringer primo	54.164.874	68.604.622
Årets reguleringer	-6.764.839	-14.439.748
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-8.981.365	0
Dagsværdireguleringer ultimo	38.418.670	54.164.874
Regnskabsmæssig værdi ultimo	233.287.075	171.334.729

Selskabet ejer ejendomme beliggende i København og Frederiksberg. Selskabets ejendomme omfatter 23 beboelseslejemål, 22 erhvervslejemål og 5 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 62 % udlejet pr. 31. december 2020.

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 samt terminalåret.

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, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

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 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 6.394.

Dette resulterer i et vægtet afkastkrav på 4,22 % ultimo 2020 mod 4,21 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2020 kr. 37.092 pr. kvm. mod kr. 33.760 pr. kvm. ultimo 2019.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2020	2019
Kostpris primo	11.729.017	11.729.017
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.834.869	0
Afgang i årets løb	-400.000	0
Kostpris ultimo	21.163.886	11.729.017
Opskrivninger primo	47.507.659	35.266.345
Modtaget udbytte	-41.000.000	0
Årets resultat	3.255.051	12.241.314
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-286.361	0
Opskrivninger ultimo	9.476.349	47.507.659
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.640.235	59.236.676

4. Resultat af tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	60.018	-1.102
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	30.580.217	3.799.498
Dr. Tværgade 8 P/S	Frederiksberg	100,00	0	-543.345
			30.640.235	3.255.051

Dr. Tværgade 8 P/S er i 2020 lukket ved betalingserklæring. Der er derfor ingen egenkapital og resultatet er opstået i forbindelse med opløsning af selskabet.

Selskabets tilknyttede virksomheder, 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 samt terminalåret.

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, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

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 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 2.549.

Dette resulterer i et vægtet afkastkrav på 4,50 % ultimo 2020 mod 4,25 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2020 kr. 26.279 pr. kvm. mod kr. 28.934 pr. kvm. ultimo 2019.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

5. Finansielle omkostninger

	2020	2019
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.528.788	-1.434.031
Andre renteomkostninger	-41.189	-21.411
	<u>-1.569.977</u>	<u>-1.455.442</u>

6. Nærtstående parter

	2020	2019
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-59.941.597	-78.461.817
Dr. Tværgade 8 ApS, tilgodehavende	0	9.834.869
Christianshavns Kanal 4 ApS, tilgodehavende	63.901	41.174
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	1.151.096	2.851.096
K/S Christianshavns Kanal 4, gæld	-361.819	-323.633
	<u>-59.088.419</u>	<u>-66.058.311</u>

Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-1.528.788	-1.434.031
	<u>-1.528.788</u>	<u>-1.434.031</u>

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Re Capital A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 0 t.kr i forhold til det indregnede i balancen.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen