

TGP F ApS

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

CVR-nr. 30617290

Årsrapport for 2019

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2020

Inge Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

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 2019 - 31. december 2019

Direktion

Kim Nielsen, Direktør

Revisor

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

TGP F ApS

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

Direktion

Kim Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TGP F ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TGP F ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 20. februar 2020

ERNST & YOUNG

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 besidde aktier i ejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -2.692.788, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 254.554.435, og en egenkapital på kr. 158.476.617.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

De direkte investeringsejendomme udgør cirka 68 % 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 2019 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	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		4.693.446	3.961.795
Andre eksterne omkostninger	2	-4.200.417	-5.064.736
Bruttoresultat		493.029	-1.102.941
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		464.436	367.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	-14.439.748	27.305.094
Driftsresultat		-13.482.283	26.570.050
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	12.241.314	9.303.508
Finansielle indtægter	5	3.623	14.975
Finansielle omkostninger	6	-1.455.442	-1.949.803
Resultat før skat		-2.692.788	33.938.730
Selskabsskat	7	0	0
Årets resultat		-2.692.788	33.938.730
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.241.314	9.303.508
Overført resultat		-14.934.102	24.635.222
Resultatdisponering		-2.692.788	33.938.730

TGP F ApS**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>171.334.729</u>	<u>190.957.995</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>171.334.729</u>	<u>190.957.995</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 8	<u>59.236.676</u>	<u>46.995.362</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	<u>12.403.486</u>	<u>10.726.365</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>71.640.162</u>	<u>57.721.727</u>
Anlægsaktiver		<u>242.974.891</u>	<u>248.679.722</u>
Andre tilgodehavender		<u>370.333</u>	<u>719.055</u>
Tilgodehavender		<u>370.333</u>	<u>719.055</u>
Likvide beholdninger		<u>11.209.211</u>	<u>7.753.675</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.579.544</u>	<u>8.472.730</u>
Aktiver		<u>254.554.435</u>	<u>257.152.452</u>

TGP F ApS**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		47.507.659	35.266.345
Overført resultat		110.843.958	125.778.060
Egenkapital	10	<u>158.476.617</u>	<u>161.169.405</u>
Hensættelser til udskudt skat		14.730.973	14.730.973
Hensatte forpligtelser		<u>14.730.973</u>	<u>14.730.973</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	78.461.817	78.461.817
Langfristede gældsforpligtelser		<u>78.461.817</u>	<u>78.461.817</u>
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		434.274	416.104
Deposita		2.398.201	2.249.371
Anden gæld		52.553	124.782
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.885.028</u>	<u>2.790.257</u>
Gældsforpligtelser		<u>81.346.845</u>	<u>81.252.074</u>
Passiver		<u>254.554.435</u>	<u>257.152.452</u>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	11		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TGP F ApS for 2019 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.

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 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.

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.

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

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

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).

Nettoopskrivning 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

Såfremt der foreslåes udbytte for regnskabsåret, vises det som en 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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme er der i værdiansættelsen skønsomt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

2. 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.

3. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	122.353.373	124.920.908
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.218.546	0
Afgang i årets løb	-6.402.064	-2.567.535
Kostpris ultimo	117.169.855	122.353.373
Dagsværdireguleringer primo	68.604.622	41.299.528
Årets reguleringer	-14.439.748	27.305.094
Dagsværdireguleringer ultimo	54.164.874	68.604.622
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.334.729	190.957.995

Selskabet ejer ejendomme beliggende i København og Frederiksberg. Selskabets ejendomme omfatter 34 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål og 5 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 75 % udlejet pr. 31. december 2019.

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. 9.824.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,21 % ultimo 2019 mod 4,0 % ultimo 2018. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 33.760 pr. kvm. mod kr. 34.380 pr. kvm. ultimo 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Kostpris primo	11.729.017	11.729.017
Kostpris ultimo	11.729.017	11.729.017
Opskrivninger primo	35.266.345	25.962.837
Årets resultat	12.241.314	9.303.508
Opskrivninger ultimo	47.507.659	35.266.345
Regnskabsmæssig værdi ultimo	59.236.676	46.995.362

5. Finansielle indtægter

	2019	2018
Renteindtægter, andet	3.623	14.975
	3.623	14.975

6. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.434.031	-1.926.306
Andre renteomkostninger	-21.411	-23.497
	-1.455.442	-1.949.803

7. 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, der som helhed ejes af PAL pligtige

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dr. Tværgade 8 ApS	Frederiksberg	100,00	32.394.837	11.050.595
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	61.121	-11.715
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	26.780.718	1.202.434
			59.236.676	12.241.314

Selskabet 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. 6.638.

TGP F ApS

Noter

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 % ultimo 2019 mod 4,41 % ultimo 2018. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 28.934 pr. kvm. mod kr. 25.649 pr. kvm. ultimo 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

9. Nærtstående parter

	2019	2018
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-78.461.817	-78.461.817
Dr. Tværgade 8 ApS, tilgodehavende	9.834.869	9.812.559
Christianshavns Kanal 4 ApS, tilgodehavende	41.174	38.313
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	2.851.096	1.251.096
K/S Christianshavns Kanal 4, gæld	-323.633	-334.108
	-66.058.311	-67.693.957

Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-1.434.031	-1.926.306
	-1.434.031	-1.926.306

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.

10. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	35.266.345	125.778.060	161.169.405
Årets resultat	0	12.241.314	-14.934.102	-2.692.788
	125.000	47.507.659	110.843.958	158.476.617

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nomielt DKK 1.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

11. 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