

TGP F ApS

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

CVR-nr. 30617290

Årsrapport for 2021

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. februar 2022

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 2021 - 31. december 2021

Direktion

Morten Østrup Møller, Direktør

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30700228

TGP F ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, 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 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". 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.

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 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

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 og 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 19.038.102, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 293.352.025, og en egenkapital på kr. 156.241.083.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 98 % 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 2021 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	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		7.293.870	5.117.411
Andre eksterne omkostninger	1	-4.175.643	-3.410.317
Bruttoresultat		3.118.227	1.707.094
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		861.570	5.099.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	6.052.109	-6.764.839
Driftsresultat		10.031.906	41.290
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	9.580.333	3.255.051
Finansielle indtægter		1.574	0
Finansielle omkostninger	5	-575.711	-1.569.977
Resultat før skat		19.038.102	1.726.364
Årets resultat		19.038.102	1.726.364
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.580.333	-38.031.310
Overført resultat		9.457.769	39.757.674
Resultatdisponering		19.038.102	1.726.364

TGP F ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	234.474.000	233.287.075
Materielle anlægsaktiver		234.474.000	233.287.075
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	40.220.568	30.640.235
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	1.860.575	853.178
Finansielle anlægsaktiver		42.081.143	31.493.413
Anlægsaktiver		276.555.143	264.780.488
Andre tilgodehavender		720.043	418.356
Tilgodehavender		720.043	418.356
Likvide beholdninger		16.076.839	9.388.141
Omsætningsaktiver		16.796.882	9.806.497
Aktiver		293.352.025	274.586.985

TGP F ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.056.682	9.476.349
Overført resultat		137.059.401	127.601.632
Egenkapital		156.241.083	137.202.981
Hensættelser til udskudt skat		12.027.085	12.027.085
Hensatte forpligtelser		12.027.085	12.027.085
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	118.482.564	59.941.597
Langfristede gældsforpligtelser		118.482.564	59.941.597
Selskabsskat		0	2.703.888
Anden gæld		3.378.861	215.329
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		346.991	372.324
Deposita		2.875.441	2.123.781
Skyldig købesum		0	60.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.601.293	65.415.322
Gældsforpligtelser		125.083.857	125.356.919
Passiver		293.352.025	274.586.985
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TGP F ApS for 2021 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 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 20-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 20-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).

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning 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 reguleret udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige. Den afsatte udskudte skat i balancen er fra perioden før 1. januar 2017, da selskabet var skattepligtig.

TGP F ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	9.476.349	127.601.632	137.202.981
Årets resultat	0	9.580.333	9.457.769	19.038.102
Egenkapital 31. december 2021	125.000	19.056.682	137.059.401	156.241.083

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt 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 afholdt kr. 212.779 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Investeringsejendomme

	2021	2020
Kostpris primo	194.868.405	117.169.855
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.636.692	122.900.806
Afgang i årets løb	-7.138.102	-45.202.256
Kostpris ultimo	190.366.995	194.868.405
Dagsværdireguleringer primo	38.418.670	54.164.874
Årets reguleringer	6.052.109	-6.764.839
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-363.774	-8.981.365
Dagsværdireguleringer ultimo	44.107.005	38.418.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	234.474.000	233.287.075

Selskabet ejer ejendomme beliggende i København og Frederiksberg. Selskabets ejendomme omfatter 21 beboelseslejemål, 21 erhvervslejemål og 5 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 80 % udlejet pr. 31. december 2021.

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 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-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. 14.485.

Dette resulterer i et vægtet afkastkrav på 3,96 % ultimo 2021 mod 4,22 % ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2021 kr. 35.018 pr. kvm. mod kr. 37.092 pr. kvm. ultimo 2020.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021	2020
Kostpris primo	21.163.886	11.729.017
Tilgang i årets løb	0	9.834.869
Afgang i årets løb	0	-400.000
Kostpris ultimo	21.163.886	21.163.886
Opskrivninger primo	9.476.349	47.507.659
Modtaget udbytte	0	-41.000.000
Årets resultat	9.580.333	3.255.051
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-286.361
Opskrivninger ultimo	19.056.682	9.476.349
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.220.568	30.640.235

4. Resultat af tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	71.246	11.227
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	40.149.322	9.569.106
			40.220.568	9.580.333

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 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-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, gennulejningsmuligheder, 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. 3.700.

Dette resulterer i et vægtet afkastkrav på 4,15 % ultimo 2021 mod 4,50 % ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2021 kr. 31.208 pr. kvm. mod kr. 26.279 pr. kvm. ultimo 2020.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

5. Finansielle omkostninger

	2021	2020
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-451.900	-1.528.788
Andre renteomkostninger	-123.811	-41.189
	-575.711	-1.569.977

6. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller reguleret 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

7. Nærtstående parter

	2021	2020
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-118.482.564	-59.941.597
Christianshavns Kanal 4 ApS, tilgodehavende	71.298	63.901
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	2.151.096	1.151.096
K/S Christianshavns Kanal 4, gæld	-361.819	-361.819
	-116.621.989	-59.088.419

Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-451.900	-1.528.788
	-451.900	-1.528.788

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært (er) for kr. 72.162 fra Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

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.

8. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat yderligere 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 yderligere skatteforpligtelse på 0 t.kr i forhold til det indregnede i balancen. Den afsatte udskudte skat i balancen er fra perioden før 1. januar 2017, da selskabet var skattepligtig.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen