

TGP F ApS

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

CVR-nr. 30617290

Årsrapport for 2023

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2024

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)
CVR-nr.	30617290
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 20. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -11.312.455, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 168.069.809, og en egenkapital på kr. 93.564.833.

Selskabet har i regnskabsåret solgt 1 ejendom.

Årets resultat er påvirket af ejendommenes regulering til dagsværdi, samt regulering til dagsværdi i tilknyttet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 96 % 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 2023 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	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		3.477.418	5.816.861
Andre eksterne omkostninger	1	-4.774.440	-2.650.476
Bruttoresultat		-1.297.022	3.166.385
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		928.890	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-5.467.606	-43.772.244
Driftsresultat		-5.835.738	-40.605.859
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	-1.068.603	-7.956.055
Finansielle indtægter		299.140	21.250
Finansielle omkostninger	5	-4.707.254	-2.823.131
Resultat før skat		-11.312.455	-51.363.795
Årets resultat		-11.312.455	-51.363.795
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.068.603	-7.956.055
Overført resultat		-10.243.852	-43.407.740
Resultatdisponering		-11.312.455	-51.363.795

TGP F ApS**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	134.900.000	192.000.000
Materielle anlægsaktiver		134.900.000	192.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	31.195.910	32.264.513
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	1.908.345	1.885.445
Finansielle anlægsaktiver		33.104.255	34.149.958
Anlægsaktiver		168.004.255	226.149.958
Andre tilgodehavender		65.554	624.653
Tilgodehavender		65.554	624.653
Omsætningsaktiver		65.554	624.653
Aktiver		168.069.809	226.774.611

TGP F ApS**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.032.024	11.100.627
Overført resultat		83.407.809	93.651.661
Egenkapital		93.564.833	104.877.288
Hensættelser til udskudt skat		14.730.973	14.730.973
Hensatte forpligtelser		14.730.973	14.730.973
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	58.706.774	104.603.876
Langfristede gældsforpligtelser		58.706.774	104.603.876
Anden gæld		1.976	890.739
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		259.600	359.000
Deposita		805.653	1.312.735
Kortfristede gældsforpligtelser		1.067.229	2.562.474
Gældsforpligtelser		59.774.003	107.166.350
Passiver		168.069.809	226.774.611
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TGP F ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indestående på koncerninterne cashpool-konti er reklassificeret fra "Likvide beholdninger" til "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder". For 2022 udgør beløbet 13.878.688 kr. Ændringen har ingen betydning for årets resultat, egenkapital eller balancesum. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-baseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	11.100.627	93.651.661	104.877.288
Årets resultat		-1.068.603	-10.243.852	-11.312.455
Egenkapital 31. december 2023	125.000	10.032.024	83.407.809	93.564.833

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. 507.304 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

2. Investeringsjendomme

	2023	2022
Kostpris primo	191.665.239	190.366.995
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.367.606	1.298.244
Afgang i årets løb	-80.232.886	0
Kostpris ultimo	113.799.959	191.665.239
Dagsværdireguleringer primo	334.761	44.107.005
Årets reguleringer	-5.467.606	-43.772.244
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	26.232.886	0
Dagsværdireguleringer ultimo	21.100.041	334.761
Regnskabsmæssig værdi ultimo	134.900.000	192.000.000

Selskabet ejer 3 ejendomme beliggende på Frederiksberg og København.

Ejendommene er fordelt på 21 boliglejemål, 16 erhvervslejemål og 2 øvrige lejemål. Ejendommene er i gennemsnit 91% udlejet.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene 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 tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen med en budgetperiode på 10-20 år alt efter om ejendommen har frasalg af lejligheder.

Der er 1 ejendom indregnet strukturel tomgang på 3% og for øvrige ejendomme 3-4 måneders leje ved salg.

Det anvendte afkastkrav for boliger udgør for bolig 3,75% - 5,50% og for erhverv 4,25%.

Den anvendte gennemsnitlige leje pr. m² for bolig udgør 1.213 kr. - 1.870 kr. og for erhverv 1.642 kr.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 28.447 kr. pr. kvm. mod 28.418 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

Noter

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Kostpris primo	21.163.886	21.163.886
Kostpris ultimo	21.163.886	21.163.886
Opskrivninger primo	11.100.627	19.056.682
Årets resultat	-1.068.603	-7.956.055
Opskrivninger ultimo	10.032.024	11.100.627
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.195.910	32.264.513

4. Resultat af tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	58.576	-6.555
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	31.137.334	-1.062.048
			31.195.910	-1.068.603

Selskabets tilknyttede virksomheder, måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Selskabets tilknyttede virksomhed ejer ejendom beliggende på København.

Ejendommen er fordelt på 1 boliglejemål, 2 erhvervslejemål og 2 øvrige lejemål.
Ejendommen er i gennemsnit 91% udlejet.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene 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 tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

Ejendommen er værdiansat efter DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år.

Der er ikke ved værdiansættelsen af ejendommen indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 6 måneders leje.

Det anvendte afkastkrav for boliger udgør for bolig 3,00% og for erhverv 4,75%.

Den anvendte gennemsnitlige leje pr. m² for bolig udgør 1.500 kr. og for erhverv 1.570 kr.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 25.830 kr. pr. kvm. mod 26.128 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

TGP F ApS

Noter

5. Finansielle omkostninger

	2023	2022
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-4.707.254	-2.708.778
Andre renteomkostninger	0	-114.353
	<u>-4.707.254</u>	<u>-2.823.131</u>

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

	2023	2022
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-58.706.774	-104.603.876
Christianshavns Kanal 4 ApS, tilgodehavende	119.068	96.168
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	2.151.096	2.151.096
K/S Christianshavns Kanal 4, gæld	-361.819	-361.819
	<u>-56.798.429</u>	<u>-102.718.431</u>

Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-4.707.254	-2.708.778
	<u>-4.707.254</u>	<u>-2.708.778</u>

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært (er) for kr. 468.786 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 ikke påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse 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