

---

# ***TG Hauser Plads 28-32 P/S***

c/o Newsec Datea A/S 33453, Lyngby Hovedgade 4,  
2800 Kgs. Lyngby

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 37 42 73 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /5 2019

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TG Hauser Plads 28-32 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2019

## Direktion

Carsten Viggo Bæk  
direktør

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Sebastian Christmas Poulsen

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TG Hauser Plads 28-32 P/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for TG Hauser Plads 28-32 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TG Hauser Plads 28-32 P/S  
c/o Newsec Datea A/S 33453  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 42 73 57  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Komplementar:  
Komplementarselskabet TGP VI ApS

### Bestyrelse

Lars Thylander, formand  
Sebastian Christmas Poulsen  
Carsten Viggo Bæk

### Direktion

Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>5.630.349</b>	<b>1.421.146</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		10.162.729	918.447
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>15.793.078</b>	<b>2.339.593</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.517.149	-1.563.440
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.275.929</b>	<b>776.153</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>14.275.929</b>	<b>776.153</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		14.275.929	776.153
		<b>14.275.929</b>	<b>776.153</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		143.000.000	132.661.892
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>143.000.000</b>	<b>132.661.892</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>143.000.000</b>	<b>132.661.892</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.220.522
Andre tilgodehavender		163.395	0
Periodeafgrænsningsposter		5.092	87.215
<b>Tilgodehavender</b>		<b>168.487</b>	<b>1.307.737</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.410.442</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>168.487</b>	<b>2.718.179</b>
<b>Aktiver</b>		<b>143.168.487</b>	<b>135.380.071</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		41.451.058	27.175.129
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>41.951.058</b>	<b>27.675.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.315.887	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>83.315.887</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	736.801	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		466.902	1.661.294
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.151.274	103.997.623
Deposita og forudbetalt leje		1.436.874	2.046.025
Anden gæld		109.691	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.901.542</b>	<b>107.704.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>101.217.429</b>	<b>107.704.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>143.168.487</b>	<b>135.380.071</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	129.996	1.563.440
Andre finansielle omkostninger	<u>1.387.153</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.517.149</u></b>	<b><u>1.563.440</u></b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	107.868.019
Tilgang i årets løb	<u>175.379</u>
Kostpris 31. december	<u>108.043.398</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.793.873
Årets værdireguleringer	<u>10.162.729</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>34.956.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>143.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK
Afkastkrav, gennemsnit	4,18%
Areal bolig (m2)	470
Areal butik (m2)	2.138
Areal kontor (m2)	2.337
Areal øvrig (m2)	130

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	27.175.129	27.675.129
Årets resultat	0	14.275.929	14.275.929
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>41.451.058</b>	<b>41.951.058</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	79.908.620	0
Mellem 1 og 5 år	3.407.267	0
Langfristet del	<u>83.315.887</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>736.801</u>	<u>0</u>
	<b><u>84.052.688</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	143.000.000	132.661.892
--	-------------	-------------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Hauser Plads 28-32 P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder iselskabets administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

## Balancen

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringssejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien baseret på en

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afkastbaseret model, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af et normaliseret driftsresultat og afkastkrav på investeringsejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### **Egenkapital**

##### ***Udbytte***

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.