
TG Partners VI P/S Holding

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 39 17 72 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2021

Kristian Krogh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TG Partners VI P/S Holding.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2021

Direktion

Kristian Krogh

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Michael Ritto

Sune Stürup Mikkelsen

Peter Reedtz

John René Frederiksen

Sebastian Christmas Poulsen

Mogens Christian Hugo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TG Partners VI P/S Holding

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TG Partners VI P/S Holding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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:

- 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 koncernens og 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 koncernens og 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

København, den 23. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Selskabsoplysninger

Selskabet	TG Partners VI P/S Holding c/o Newsec Danmark A/S, Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 39 17 72 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Lars Thylander, formand Michael Ritto Sune Stürup Mikkelsen Peter Reedtz John René Frederiksen Sebastian Christmas Poulsen Mogens Christian Hugo
Direktion	Kristian Krogh
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		Moder-
	2020	2019	selskab
	TDKK	TDKK	2017/18
			TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	47.872	36.721	0
Bruttoresultat før værdireguleringer	16.660	10.350	-89
Resultat før finansielle poster	106.762	48.220	776
Resultat af finansielle poster	-10.237	6.738	0
Årets resultat	88.339	55.911	776
Balance			
Balancesum	1.537.113	1.384.246	399.981
Egenkapital	715.759	627.317	377.302
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	10.955	15.823	-
- investeringsaktivitet	-43.466	-335.082	-
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-16.474	-335.082	-
- finansieringsaktivitet	65.701	313.272	-
Årets forskydning i likvider	33.191	-5.987	-
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	6,9%	3,5%	0,2%
Soliditetsgrad	46,6%	45,3%	94,3%
Forrentning af egenkapital	13,2%	11,1%	0,2%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 88.338.507, heraf værdireguleringer på DKK 90.102.120, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 715.759.283.

Koncernen har i regnskabsåret erhvervet og overtaget yderligere en investeringsejendomme, erhvervet ved køb af kapitalandele i ejendomsselskab.

Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Eftersom selskabets aktivitet er besiddelse af kapitalandele i ejendomsselskaber, som primært ejer investeringsejendomme med bolig- og kontorlejemål, har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		47.871.992	36.720.918	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-22.572.931	-18.818.458	0	0
Andre eksterne omkostninger		-8.638.739	-7.552.472	-296.707	-98.250
Bruttoresultat før værdireguleringer		16.660.322	10.349.988	-296.707	-98.250
Værdiregulering af investeringsaktiver		90.102.120	37.870.228	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		106.762.442	48.220.216	-296.707	-98.250
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	83.476.033	53.851.240
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.280.984	16.269.262	0	0
Finansielle indtægter	2	2.084.593	1.935.422	0	0
Finansielle omkostninger	3	-10.040.367	-11.466.957	-174.877	-7.607
Resultat før skat		96.525.684	54.957.943	83.004.449	53.745.383
Skat af årets resultat	4	-8.187.177	953.073	0	0
Årets resultat		88.338.507	55.911.016	83.004.449	53.745.383

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme		1.436.241.439	1.247.165.309	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.436.241.439	1.247.165.309	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	574.146.283	490.566.667
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	13.930.120	16.107.522	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	8	37.013.173	33.867.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		50.943.293	49.974.522	574.146.283	490.566.667
Anlægsaktiver		1.487.184.732	1.297.139.831	574.146.283	490.566.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.111	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	50.910.328	19.885.125
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	70.782.500	0	70.782.500
Andre tilgodehavender		1.764.097	1.336.357	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	718.975	748.615	0	0
Tilgodehavender		2.498.183	72.867.472	50.910.328	90.667.625
Likvide beholdninger		47.429.636	14.239.094	39.321.729	0
Omsætningsaktiver		49.927.819	87.106.566	90.232.057	90.667.625
Aktiver		1.537.112.551	1.384.246.397	664.378.340	581.234.292

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	10	526.500.000	526.500.000	526.500.000	526.500.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs		0	70.782.500	0	70.782.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	138.322.700	54.846.667
Overført resultat		137.759.592	-16.130.940	-563.108	-70.977.607
Egenkapital henført til kapitalejere i moderselskabet		664.259.592	581.151.560	664.259.592	581.151.560
Minoritetsinteresser		51.499.691	46.165.633	0	0
Egenkapital		715.759.283	627.317.193	664.259.592	581.151.560
Hensættelse til udskudt skat	12	39.253.595	19.056.699	0	0
Hensatte forpligtelser		39.253.595	19.056.699	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		746.736.283	709.110.013	0	0
Deposita		545.233	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	747.281.516	709.110.013	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.618.408	3.862.066	0	0
Kreditinstitutter		0	415	0	415
Modtagne forudbetalinger		6.197.554	5.194.950	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.061.242	6.971.617	118.748	82.317
Selskabsskat		918.362	471.939	0	0
Deposita		11.350.762	9.916.453	0	0
Anden gæld		4.671.829	2.345.052	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		34.818.157	28.762.492	118.748	82.732
Gældsforpligtelser		782.099.673	737.872.505	118.748	82.732
Passiver		1.537.112.551	1.384.246.397	664.378.340	581.234.292
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2020	526.500.000	70.782.500	0	-16.130.940	581.151.560	46.165.633	627.317.193
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	-70.782.500	0	70.782.500	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	103.583	103.583	0	103.583
Årets resultat	0	0	0	83.004.449	83.004.449	5.334.058	88.338.507
Egenkapital 31. december 2020	526.500.000	0	0	137.759.592	664.259.592	51.499.691	715.759.283

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2020	526.500.000	70.782.500	54.846.667	-70.977.607	581.151.560	0	581.151.560
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	-70.782.500	0	70.782.500	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	103.583	103.583	0	103.583
Årets resultat	0	0	83.476.033	-471.584	83.004.449	0	83.004.449
Egenkapital 31. december 2020	526.500.000	0	138.322.700	-563.108	664.259.592	0	664.259.592

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020	2019
		DKK	DKK
Årets resultat		88.338.507	55.911.016
Reguleringer	14	-71.678.185	-45.561.028
Ændring i driftskapital	15	4.525.470	16.913.138
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		21.185.792	27.263.126
Renteindbetalinger og lignende		38.420	18.422
Renteudbetalinger og lignende		-10.040.367	-11.466.958
Pengestrømme fra ordinær drift		11.183.845	15.814.590
Betalt selskabsskat		-228.388	8.745
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.955.457	15.823.335
Tilgang på investeringsejendomme		-16.474.010	-335.082.222
Tilgang i finansielle anlægsaktiver		-1.100.000	0
Køb af ejendomsselskab		-25.891.865	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-43.465.875	-335.082.222
Tilbagebetaling af gæld		-5.081.540	0
Optagelse af gæld, netto		0	167.464.802
Minoritetsinteresser		0	44.000.000
Kontant kapitalforhøjelse og indbetaling af kapital		70.782.500	101.807.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		65.700.960	313.272.302
Ændring i likvider		33.190.542	-5.986.585
Likvider 1. januar 2020		14.239.094	20.225.679
Likvider 31. december 2020		47.429.636	14.239.094

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktiviteter omfatter ejendomsinvestering for der igennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på koncernens ejendomme. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom. Der knytter sig vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og værdien kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning. For yderligere oplysninger henvises til note 5.

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter associerede virksomheder	2.046.173	1.917.000	0	0
Andre finansielle indtægter	38.420	18.422	0	0
	2.084.593	1.935.422	0	0
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	10.040.367	11.466.957	174.877	7.607
	10.040.367	11.466.957	174.877	7.607
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	694.731	186.073	0	0
Årets udskudte skat	7.492.446	-1.139.146	0	0
	8.187.177	-953.073	0	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2020	1.207.177.258
Tilgang ved køb af ejendomsselskab	82.500.000
Tilgang i årets løb	16.474.009
Kostpris 31. december 2020	<u>1.306.151.267</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	39.988.052
Årets værdireguleringer	90.102.120
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>130.090.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.436.241.439</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor skønnet dagsværdien er opgjort ved anvendelse af enten en discounted cash flow model eller en afkastbaseret model med fastlagt afkastkrav. 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor. Koncernen ejer 10 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg, Charlottenlund, Høje Taastrup og Østerbro

	Koncern
	2020
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.436.241.439
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3,25-4,75%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,25-4,07%
Inflation	2%
Diskonteringsrente	5,25-6,07%

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	435.720.000	376.500.000
Tilgang i årets løb	0	59.220.000
Kostpris 31. december 2020	<u>435.720.000</u>	<u>435.720.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	54.846.667	890.896
Årets resultat	83.476.033	53.851.240
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	103.583	104.531
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>138.426.283</u>	<u>54.846.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>574.146.283</u>	<u>490.566.667</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
TG Partners VI P/S	Lyngby-Taarbæk	376.500.000	100%

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2020	1.277.531	1.277.531	0	0
Kostpris 31. december 2020	<u>1.277.531</u>	<u>1.277.531</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	14.829.991	-1.543.802	0	0
Årets resultat	-2.280.984	16.269.262	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	103.582	104.531	0	0
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>12.652.589</u>	<u>14.829.991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>13.930.120</u>	<u>16.107.522</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
TG/CBC Lyngby Hovedgade ApS	Lyngby-Taarbæk	50.000	50%

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der
	DKK
Kostpris 1. januar 2020	35.899.020
Tilgang i årets løb	1.114.153
Kostpris 31. december 2020	37.013.173
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	37.013.173

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 519.481.157 A-kapitalandele à nominelt DKK 1 og 7.018.843 B-kapitalandele à nominelt DKK 1. A- og B-kapitalandelene har forskellige præferencer ved fremtidige udbetalinger fra selskabet til kapitalejerne.

	2020	2019	2017/18
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar 2020	526.500.000	376.500.000	376.500.000
Kapitalforhøjelse	0	150.000.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2020	526.500.000	526.500.000	376.500.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	83.476.033	53.851.240
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	5.334.058	2.165.633	0	0
Overført resultat	83.004.449	53.745.383	-471.584	-105.857
	88.338.507	55.911.016	83.004.449	53.745.383

12 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	19.056.699	20.195.845	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.192.446	-1.139.146	0	0
Tilgang ved køb af ejendomsselskab	13.004.450	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	39.253.595	19.056.699	0	0

13 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	727.180.868	693.433.314	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.555.415	15.676.699	0	0
Langfristet del	746.736.283	709.110.013	0	0
Inden for 1 år	5.618.408	3.862.066	0	0
	752.354.691	712.972.079	0	0

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	545.233	0	0	0
Langfristet del	545.233	0	0	0
Øvrige deposita	11.350.762	9.916.453	0	0
	11.895.995	9.916.453	0	0

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-2.084.593	-1.935.422
Finansielle omkostninger	10.040.367	11.466.957
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.280.984	-16.269.262
Skat af årets resultat	8.187.177	-953.073
Værdiregulering af investeringsaktiver	-90.102.120	-37.870.228
	-71.678.185	-45.561.028

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	2.084.405	-323.574
Ændring i leverandører m.v.	2.441.065	17.236.712
	4.525.470	16.913.138

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.436.241.439	1.247.165.309	0	0

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S Holding for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet TG Partners VI P/S Holding samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel eller udskudt skat for partnerselskaber i koncernstrukturen

For aktie- og anpartsselskaber i koncernregnskabet består skat af årets resultat

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 31. december 2020 vurderet af uafhængig valuarfirma baseret på discounted cash flow model eller afkastbaseret model for de enkelte investeringsejendomme.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for forventet lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for forventet lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$