
TG Partners VI P/S Holding

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 17 72 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
22/3 2023

Mikkel Rosendahl
Dirigent



pwc

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2023

Direktion

Michael Brichmann

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Michael Ritto

Jesper Nemholt

Peter Reedtz

Boris Nørgaard Kjeldsen

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TG Partners VI P/S Holding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan dog medføre, 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 13. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

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 Jesper Nemholt Peter Reedtz Boris Nørgaard Kjeldsen Sebastian Christmas Poulsen Mogens Christian Hugo
Direktion	Michael Brichmann
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	47.204	47.688	47.872	36.721	0
Bruttofortjeneste	9.477	95.658	106.762	10.350	-89
Resultat før finansielle poster	9.477	95.658	106.762	48.220	776
Resultat af finansielle poster	27.490	-7.416	-10.237	6.738	0
Årets resultat	31.494	80.350	88.339	55.911	776
Balance					
Balancesum	1.362.271	1.372.733	1.537.113	1.384.246	399.981
Egenkapital	702.361	670.867	715.579	627.317	377.302
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	4.758	-9.464	10.955	15.823	0
- investeringsaktivitet	20.304	108.304	-43.466	-335.082	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-13.196	-29.845	-16.474	-335.082	0
- finansieringsaktivitet	-4.517	-129.820	65.701	313.272	0
Årets forskydning i likvider	20.545	-30.980	33.191	-5.987	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	0,7%	7,0%	6,9%	3,5%	0,2%
Soliditetsgrad	51,6%	48,9%	46,6%	45,3%	94,3%
Forrentning af egenkapital	4,6%	11,6%	13,2%	0,2%	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 2022 udviser et overskud på DKK 31.493.994, heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -6.635.736 samt kursgevinst ved indfrielse af lån DKK 47.725.199 i dattervirksomheder, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 702.360.573.

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		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		47.204.311	47.687.849	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-23.657.769	-35.245.806	0	0
Andre eksterne omkostninger		-7.433.957	-9.471.278	-299.729	-386.870
Bruttoresultat før værdireguleringer		16.112.585	2.970.765	-299.729	-386.870
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-6.635.736	92.687.629	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		9.476.849	95.658.394	-299.729	-386.870
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	31.829.815	76.101.481
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		92.735	2.414.080	0	0
Finansielle indtægter	3	47.796.059	66.849	0	0
Finansielle omkostninger		-20.398.387	-9.896.618	-36.092	-133.068
Resultat før skat		36.967.256	88.242.705	31.493.994	75.581.543
Skat af årets resultat	4	-5.473.262	-7.892.702	0	0
Årets resultat		31.493.994	80.350.003	31.493.994	75.581.543

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme		1.301.320.000	1.294.760.003	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.301.320.000	1.294.760.003	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	612.103.024	580.273.209
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	16.462.379	16.369.644	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.650.883	37.080.023	0	0
Finansielle anlægsaktiver		20.113.262	53.449.667	612.103.024	580.273.209
Anlægsaktiver		1.321.433.262	1.348.209.670	612.103.024	580.273.209
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187.870	561.813	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	83.962.588	85.023.374
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.523.707	1.458.466	0	0
Andre tilgodehavender		506.174	5.737.297	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	699.454	0	699.454	0
Selskabsskat		510.335	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	415.365	316.797	0	0
Tilgodehavender		3.842.905	8.074.373	84.662.042	85.023.374
Likvide beholdninger		36.994.497	16.449.382	5.648.321	5.687.012
Omsætningsaktiver		40.837.402	24.523.755	90.310.363	90.710.386
Aktiver		1.362.270.664	1.372.733.425	702.413.387	670.983.595

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	10	526.500.000	526.500.000	526.500.000	526.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	176.409.500	144.553.207
Overført resultat		175.860.573	144.366.579	-548.927	-186.628
Egenkapital		702.360.573	670.866.579	702.360.573	670.866.579
Hensættelse til udskudt skat	12	48.646.080	46.863.001	0	0
Hensatte forpligtelser		48.646.080	46.863.001	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		585.705.531	626.971.175	0	0
Deposita		614.937	562.622	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	586.320.468	627.533.797	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	4.958.455	5.494.085	0	0
Modtagne forudbetalinger		4.277.180	3.811.943	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		902.897	4.511.198	52.814	117.016
Selskabsskat		0	198.704	0	0
Deposita		10.600.838	9.938.845	0	0
Anden gæld		4.204.173	3.515.273	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.943.543	27.470.048	52.814	117.016
Gældsforpligtelser		611.264.011	655.003.845	52.814	117.016
Passiver		1.362.270.664	1.372.733.425	702.413.387	670.983.595
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	526.500.000	0	144.366.579	670.866.579
Årets resultat	0	0	31.493.994	31.493.994
Egenkapital 31. december 2022	526.500.000	0	175.860.573	702.360.573

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2022	526.500.000	144.553.209	-186.630	670.866.579
Årets resultat	0	31.856.291	-362.297	31.493.994
Egenkapital 31. december 2022	526.500.000	176.409.500	-548.927	702.360.573

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern / moderselskab	
		2022	2021
		DKK	DKK
Årets resultat		31.493.994	80.350.003
Reguleringer	14	-15.381.409	-77.379.238
Ændring i driftskapital	15	3.001.943	-1.535.271
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		19.114.528	1.435.494
Renteudbetalinger og lignende		-9.957.767	-9.896.618
Pengestrømme fra ordinær drift		9.156.761	-8.461.124
Betalt selskabsskat		-4.399.222	-1.002.954
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.757.539	-9.464.078
Tilgang på investeringsejendomme		-13.195.733	-29.844.710
Salg af ejendomsselskab	16	0	138.148.473
Tilbagebetaling på udlån til associeret virksomhed		33.500.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		20.304.267	108.303.763
Ændring af langfristede lån, netto		-5.146.890	-4.551.788
Indfrielse af prioritetsgæld		-283.750.801	0
Optagelse af prioritetsgæld		284.381.000	0
Minoritetsinteresser		0	-56.268.151
Betalt udbytte		0	-69.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.516.691	-129.819.939
Ændring i likvider		20.545.115	-30.980.254
Likvider 1. januar 2022		16.449.382	47.429.636
Likvider 31. december 2022		36.994.497	16.449.382

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		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	-6.635.736	81.929.786	0	0
Avance ved salg af investerings- ejendomme	0	10.757.843	0	0
	-6.635.736	92.687.629	0	0

	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter associerede virksomheder	70.860	66.849	0	0
Andre finansielle indtægter	47.725.199	0	0	0
	47.796.059	66.849	0	0

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.690.183	283.296	0	0
Årets udskudte skat	1.783.079	7.609.406	0	0
	5.473.262	7.892.702	0	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern / moderselskab
	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. januar 2022	1.101.568.463
Tilgang i årets løb	13.195.733
Kostpris 31. december 2022	<u>1.114.764.196</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	193.191.540
Årets værdireguleringer	<u>-6.635.736</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>186.555.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.301.320.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

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 9 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg, Høje Taastrup og Østerbro.

	Koncern / moderselskab
	<u>2022</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.301.320.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-6.635.736
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3,75-4,00%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,15-4,03%
Stigning i markedsløje	2%
Diskonteringsrente	5,15-6,03%

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkast procenter i intervallet 3,15 - 4,03%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -92.398.

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. januar 2022	435.720.000	435.720.000
Kostpris 31. december 2022	435.720.000	435.720.000
Værdireguleringer 1. januar 2022	144.553.209	138.426.283
Årets resultat	31.829.815	76.101.481
Udbytte til moderselskabet	0	-70.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	25.445
Værdireguleringer 31. december 2022	176.383.024	144.553.209
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	612.103.024	580.273.209

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
TG Partners VI P/S	Lyngby-Taarbæk	376.500.000	100%
TG Hauser Plads 28-32 P/S	Lyngby-Taarbæk	500.000	100%
TG HG21LG22 ApS	Lyngby-Taarbæk	2.177.355	100%
Havnegade Invest ApS	Lyngby-Taarbæk	50.000	100%
Tank Invest ApS	Lyngby-Taarbæk	80.000	100%
TGPVI LH Holding P/S	Lyngby-Taarbæk	400.000	100%
TGPVI LH P/S	Lyngby-Taarbæk	400.000	100%
108 Holdco ApS	Lyngby-Taarbæk	81.000	100%
Strandgade 108 ApS	Lyngby-Taarbæk	1.501.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2022	1.277.531	1.277.531	0	0
Kostpris 31. december 2022	1.277.531	1.277.531	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2022	15.092.113	12.652.589	0	0
Årets resultat	92.735	2.414.080	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	25.444	0	0
Værdireguleringer 31. december 2022	15.184.848	15.092.113	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	16.462.379	16.369.644	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Koncern / moderselskab
	DKK
Tilgodehavende på balancedagen	699.454

Selskabet har tilgodehavende på balancedagen på samlet TDKK 699 hos visse kapitalejere relateret til opkrævet udbytteskat for tidligere regnskabsår. Tilgodehavendet er indfriet ved indbetaling i 2023.

Noter til årsregnskabet

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.

	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
11 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	0	69.000.000	0	69.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	31.856.291	6.230.507
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	4.768.460	0	0
Overført resultat	31.493.994	6.581.543	-362.297	351.036
	31.493.994	80.350.003	31.493.994	75.581.543
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	46.863.001	39.253.595	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.783.079	7.609.406	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	48.646.080	46.863.001	0	0

Noter til årsregnskabet

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		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	564.001.301	604.876.543	0	0
Mellem 1 og 5 år	21.704.230	22.094.632	0	0
Langfristet del	585.705.531	626.971.175	0	0
Inden for 1 år	4.958.455	5.494.085	0	0
	590.663.986	632.465.260	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	614.937	562.622	0	0
Langfristet del	614.937	562.622	0	0
Inden for 1 år	10.600.838	9.938.845	0	0
	11.215.775	10.501.467	0	0

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern / moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK
Finansielle indtægter	-47.796.059	-66.849
Finansielle omkostninger	20.398.387	9.896.618
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-92.735	-2.414.080
Skat af årets resultat	5.473.262	7.892.702
Værdiregulering af investeringsaktiver	6.635.736	-92.687.629
	-15.381.409	-77.379.238

Noter til årsregnskabet

	Koncern / moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.741.803	48.012
Ændring i leverandører m.v.	-1.739.860	-1.583.283
	3.001.943	-1.535.271

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern / moderselskab		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.301.320.000	1.294.760.003	0	0
--	---------------	---------------	---	---

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S Holding for 2022 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 2022 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 udignes 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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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, af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktionsskat 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 31. december 2021 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 2021 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 diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$