
TG Partners VI P/S Holding

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 17 72 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
27/4 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TG Partners VI P/S Holding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 5. april 2022

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
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 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2021	2020	2019	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	47.688	47.872	36.721	0
Bruttofortjeneste	95.658	106.762	10.350	-89
Resultat før finansielle poster	95.658	106.762	48.220	776
Resultat af finansielle poster	-7.416	-10.237	6.738	0
Årets resultat	80.350	88.339	55.911	776
Balance				
Balancesum	1.372.733	1.537.113	1.384.246	399.981
Egenkapital	670.867	715.759	627.317	377.302
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-9.464	10.955	15.823	0
- investeringsaktivitet	108.304	-43.466	-335.082	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-29.845	-16.474	-335.082	0
- finansieringsaktivitet	-129.820	65.701	313.272	0
Årets forskydning i likvider	-30.980	33.191	-5.987	0
Nøgletal i %				
Afkastningsgrad	7,0%	6,9%	3,5%	0,2%
Soliditetsgrad	48,9%	46,6%	45,3%	94,3%
Forrentning af egenkapital	11,6%	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 2021 udviser et overskud på DKK 80.350.003, heraf vædireguleringer af investeringsejendomme på DKK 92.687.629 i dattervirksomheder, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 670.866.579.

Koncernen har i regnskabsåret frasolgt ejendomsselskab med mindre regnskabsmæssig avance i forhold til indregnet værdi pr. 31. december 2020. Som følge af frasalget er foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte med DKK 69.000.000.

Usædvanlige forhold

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	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		47.687.850	47.871.992	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-35.245.802	-22.572.931	0	0
Andre eksterne omkostninger		-9.471.283	-8.638.739	-386.870	-296.707
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.970.765	16.660.322	-386.870	-296.707
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	92.687.629	90.102.120	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		95.658.394	106.762.442	-386.870	-296.707
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	76.101.481	83.476.033
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.414.080	-2.280.984	0	0
Finansielle indtægter	3	66.849	2.084.593	0	0
Finansielle omkostninger		-9.896.618	-10.040.367	-133.068	-174.877
Resultat før skat		88.242.705	96.525.684	75.581.543	83.004.449
Skat af årets resultat	4	-7.892.702	-8.187.177	0	0
Årets resultat		80.350.003	88.338.507	75.581.543	83.004.449

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		1.294.760.003	1.436.241.439	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.294.760.003	1.436.241.439	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	580.273.209	574.146.283
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	16.369.644	13.930.120	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	8	37.080.023	37.013.173	0	0
Finansielle anlægsaktiver		53.449.667	50.943.293	580.273.209	574.146.283
Anlægsaktiver		1.348.209.670	1.487.184.732	580.273.209	574.146.283
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		561.813	15.111	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	85.023.374	50.910.328
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.458.466	0	0	0
Andre tilgodehavender		5.737.296	1.764.097	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	316.797	718.975	0	0
Tilgodehavender		8.074.372	2.498.183	85.023.374	50.910.328
Likvide beholdninger		16.449.382	47.429.636	5.687.012	39.321.729
Omsætningsaktiver		24.523.754	49.927.819	90.710.386	90.232.057
Aktiver		1.372.733.424	1.537.112.551	670.983.595	664.378.340

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		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	144.553.207	138.322.700
Overført resultat		144.366.579	137.759.592	-186.628	-563.108
Egenkapital henført til kapitalejere i moderselskabet		670.866.579	664.259.592	670.866.579	664.259.592
Minoritetsinteresser		0	51.499.691	0	0
Egenkapital		670.866.579	715.759.283	670.866.579	664.259.592
Hensættelse til udskudt skat	12	46.863.001	39.253.595	0	0
Hensatte forpligtelser		46.863.001	39.253.595	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		626.971.173	746.736.283	0	0
Deposita		562.622	545.233	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	627.533.795	747.281.516	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.494.085	5.618.408	0	0
Modtagne forudbetalinger		3.811.943	6.197.554	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.511.203	6.061.242	117.016	118.748
Selskabsskat		198.704	918.362	0	0
Deposita		9.938.845	11.350.762	0	0
Anden gæld		3.515.269	4.671.829	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		27.470.049	34.818.157	117.016	118.748
Gældsforpligtelser		655.003.844	782.099.673	117.016	118.748
Passiver		1.372.733.424	1.537.112.551	670.983.595	664.378.340
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for net-	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	toopskrivning	resultat	ekskl. minori-	interesser	
	DKK	efter den indre	DKK	tetsinteresser	DKK	DKK
		værdis metode		DKK		
Egenkapital 1. januar 2021	526.500.000	0	137.759.592	664.259.592	51.499.691	715.759.283
Afgang, salg af ejendomsselskab	0	0	0	0	-56.268.151	-56.268.151
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-69.000.000	-69.000.000	0	-69.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	25.444	25.444	0	25.444
Årets resultat	0	0	75.581.543	75.581.543	4.768.460	80.350.003
Egenkapital 31. december 2021	526.500.000	0	144.366.579	670.866.579	0	670.866.579

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2021	526.500.000	138.322.700	-563.108	664.259.592	0	664.259.592
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-69.000.000	-69.000.000	0	-69.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	25.444	25.444	0	25.444
Årets resultat	0	6.230.507	69.351.036	75.581.543	0	75.581.543
Egenkapital 31. december 2021	526.500.000	144.553.207	-186.628	670.866.579	0	670.866.579

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		80.350.003	88.338.507
Reguleringer	14	-77.379.238	-71.678.185
Ændring i driftskapital	15	-1.535.271	4.525.470
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.435.494	21.185.792
Renteindbetalinger og lignende		0	38.420
Renteudbetalinger og lignende		-9.896.618	-10.040.367
Pengestrømme fra ordinær drift		-8.461.124	11.183.845
Betalt selskabsskat		-1.002.954	-228.388
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-9.464.078	10.955.457
Tilgang på investeringsejendomme		-29.844.710	-16.474.010
Tilgang i finansielle anlægsaktiver		0	-1.100.000
Køb af ejendomsselskab		0	-25.891.865
Salg af ejendomsselskab	16	138.148.473	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		108.303.763	-43.465.875
Tilbagebetaling af gæld		-4.551.788	-5.081.540
Minoritetsinteresser		-56.268.151	0
Kontant kapitalforhøjelse og indbetaling af kapital		0	70.782.500
Betalt udbytte		-69.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-129.819.939	65.700.960
Ændring i likvider		-30.980.254	33.190.542
Likvider 1. januar 2021		47.429.636	14.239.094
Likvider 31. december 2021		16.449.382	47.429.636

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	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	81.929.786	90.102.120	0	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	10.757.843	0	0	0
	92.687.629	90.102.120	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter associerede virksomheder	66.849	2.046.173	0	0
Andre finansielle indtægter	0	38.420	0	0
	66.849	2.084.593	0	0

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	283.296	694.731	0	0
Årets udskudte skat	7.609.406	7.492.446	0	0
	7.892.702	8.187.177	0	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2021	1.306.151.267
Tilgang i årets løb	29.805.337
Afgang i årets løb	-234.388.141
Kostpris 31. december 2021	<u>1.101.568.463</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	130.090.172
Årets værdireguleringer	92.687.629
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-29.586.261
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>193.191.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.294.760.003</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 9 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg, Høje Taastrup og Østerbro

	Koncern
	2021
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.294.760.003
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3,00-4,75%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,00-3,88%
Stigning i markedsleje	2%
Diskonteringsrente	5,00-5,88%

Noter til årsregnskabet

	Moterselskab	
	2021 DKK	2020 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	435.720.000	435.720.000
Kostpris 31. december 2021	435.720.000	435.720.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	138.426.283	54.846.667
Årets resultat	76.101.481	83.476.033
Udbytte til moterselskabet	-70.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	25.445	103.583
Værdireguleringer 31. december 2021	144.553.209	138.426.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	580.273.209	574.146.283

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

	Koncern		Moterselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2021	1.277.531	1.277.531	0	0
Kostpris 31. december 2021	1.277.531	1.277.531	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2021	12.652.589	14.829.991	0	0
Årets resultat	2.414.080	-2.280.984	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	25.444	103.582	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021	15.092.113	12.652.589	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	16.369.644	13.930.120	0	0

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 2021	37.013.174
Tilgang i årets løb	66.849
Kostpris 31. december 2021	37.080.023
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	37.080.023

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.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	69.000.000	0	69.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	6.230.507	83.476.033
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.768.460	5.334.058	0	0
Overført resultat	6.581.543	83.004.449	351.036	-471.584
	80.350.003	88.338.507	75.581.543	83.004.449

12 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	39.253.595	19.056.699	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.609.406	7.192.446	0	0
Tilgang ved køb af ejendomsselskab	0	13.004.450	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	46.863.001	39.253.595	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	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	604.876.543	727.180.868	0	0
Mellem 1 og 5 år	22.094.630	19.555.415	0	0
Langfristet del	626.971.173	746.736.283	0	0
Inden for 1 år	5.494.085	5.618.408	0	0
	632.465.258	752.354.691	0	0

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	562.622	545.233	0	0
Langfristet del	562.622	545.233	0	0
Øvrige deposita	9.938.845	11.350.762	0	0
	10.501.467	11.895.995	0	0

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Finansielle indtægter	-66.849	-2.084.593
Finansielle omkostninger	9.896.618	10.040.367
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.414.080	2.280.984
Skat af årets resultat	7.892.702	8.187.177
Værdiregulering af investeringsaktiver	-92.687.629	-90.102.120
	-77.379.238	-71.678.185

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	48.012	2.084.405
Ændring i leverandører m.v.	-1.583.283	2.441.065
	-1.535.271	4.525.470

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
16 Pengestrømsopgørelse - salg af selskab		
Investeringsejendom	264.013.775	0
Omsætningsaktiver	-5.624.202	0
Likvide beholdninger	2.566.852	0
Kreditinstitutter	-115.337.647	0
Øvrige gældsforpligtelser	-4.903.452	0
	<u>140.715.326</u>	<u>0</u>
Overdragne likvider, netto	-2.566.852	0
	<u>138.148.474</u>	<u>0</u>

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.294.760.003	1.247.165.309	0	0

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S Holding for 2021 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 2021 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

18 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, 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

18 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

18 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 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 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

18 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 gælds metode 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 acontoskatte. 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

18 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$