

---

# *TG Partners VI P/S Holding*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 39 17 72 34

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/4 2024

Maj Blach  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2024

## Direktion

Michael Brichmann  
Adm. direktør

## 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TG Partners VI P/S Holding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 26. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander, formand Michael Ritto Jesper Nemholt Peter Reedtz Boris Nørgaard Kjeldsen Sebastian Christmas Poulsen Mogens Christian Hugo
<b>Direktion</b>	Michael Brichmann
<b>Revisor</b>	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:

	<b>Koncern</b>				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	48.213	47.204	47.688	47.872	36.721
Bruttofortjeneste	-118.674	9.477	95.658	106.762	10.350
Resultat af primær drift	-118.674	9.477	95.658	106.762	48.220
Resultat af finansielle poster	-14.730	27.490	-7.416	-10.237	6.738
Årets resultat	-127.127	31.494	80.350	88.339	55.911
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.227.316	1.362.271	1.372.773	1.537.113	1.384.246
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.468	13.196	29.845	16.474	335.082
Egenkapital	575.234	702.361	670.867	715.579	627.317
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-2.440	4.758	-9.464	10.955	15.823
- investeringsaktivitet	-5.468	20.304	108.304	-43.466	-335.082
- finansieringsaktivitet	-3.320	-4.517	-129.820	65.701	313.272
Årets forskydning i likvider	-11.228	20.545	-30.980	33.191	-5.987
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	-9,7%	0,7%	7,0%	6,9%	3,5%
Soliditetsgrad	46,9%	51,6%	48,9%	46,6%	45,3%
Egenkapitalforrentning	-19,9%	4,6%	11,6%	13,2%	11,1%

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 2023 udviser et underskud på DKK 127.126.759, heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -133.758.309 i dattervirksomheder, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 575.233.814.

## 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	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		48.213.271	47.204.311	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-133.758.309	-6.635.736	0	0
Direkte omkostninger		-24.496.823	-23.657.769	0	0
Andre eksterne omkostninger		-8.631.967	-7.433.957	-474.259	-299.729
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-118.673.828</b>	<b>9.476.849</b>	<b>-474.259</b>	<b>-299.729</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-126.695.129	31.829.815
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.633.053	92.735	0	0
Finansielle indtægter	3	681.406	47.796.059	42.629	0
Finansielle omkostninger		-18.044.037	-20.398.387	0	-36.092
<b>Resultat før skat</b>		<b>-133.403.406</b>	<b>36.967.256</b>	<b>-127.126.759</b>	<b>31.493.994</b>
Skat af årets resultat	4	6.276.647	-5.473.262	0	0
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-127.126.759</b>	<b>31.493.994</b>	<b>-127.126.759</b>	<b>31.493.994</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme		1.173.030.000	1.301.320.000	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.173.030.000</b>	<b>1.301.320.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	485.407.895	612.103.024
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	19.095.432	16.462.379	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.907.251	3.650.883	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.002.683</b>	<b>20.113.262</b>	<b>485.407.895</b>	<b>612.103.024</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.196.032.683</b>	<b>1.321.433.262</b>	<b>485.407.895</b>	<b>612.103.024</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	187.870	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	84.185.548	83.962.588
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.080.409	1.523.707	0	0
Andre tilgodehavender		55.442	506.174	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	699.454	0	699.454
Selskabsskat		0	510.335	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	382.067	415.365	7.584	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.517.918</b>	<b>3.842.905</b>	<b>84.193.132</b>	<b>84.662.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.765.447</b>	<b>36.994.497</b>	<b>5.688.349</b>	<b>5.648.321</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.283.365</b>	<b>40.837.402</b>	<b>89.881.481</b>	<b>90.310.363</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.227.316.048</b>	<b>1.362.270.664</b>	<b>575.289.376</b>	<b>702.413.387</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		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	49.687.895	176.409.500
Overført resultat		48.733.814	175.860.573	-954.081	-548.927
<b>Egenkapital</b>		<b>575.233.814</b>	<b>702.360.573</b>	<b>575.233.814</b>	<b>702.360.573</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	41.865.722	48.646.080	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>41.865.722</b>	<b>48.646.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		584.340.431	585.705.531	0	0
Deposita		698.682	614.937	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>585.039.113</b>	<b>586.320.468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	3.206.911	4.958.455	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.436.218	4.277.180	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.463.410	902.897	55.562	52.814
Selskabsskat		315.576	0	0	0
Deposita	12	11.143.455	10.600.838	0	0
Anden gæld		2.611.829	4.204.173	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.177.399</b>	<b>24.943.543</b>	<b>55.562</b>	<b>52.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>610.216.512</b>	<b>611.264.011</b>	<b>55.562</b>	<b>52.814</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.227.316.048</b>	<b>1.362.270.664</b>	<b>575.289.376</b>	<b>702.413.387</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	526.500.000	175.860.573	702.360.573
Årets resultat	0	-127.126.759	-127.126.759
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>526.500.000</b>	<b>48.733.814</b>	<b>575.233.814</b>

## Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	526.500.000	176.409.500	-548.927	702.360.573
Årets resultat	0	-126.721.605	-405.154	-127.126.759
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>526.500.000</b>	<b>49.687.895</b>	<b>-954.081</b>	<b>575.233.814</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		-127.126.759	31.493.994
Regulering	13	142.211.240	-15.381.409
Ændring i driftskapital	14	-431.779	3.001.943
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>14.652.702</b>	<b>19.114.528</b>
Renteindbetalinger og lignende		425.038	0
Renteudbetalinger og lignende		-17.840.322	-9.957.767
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-2.762.582</b>	<b>9.156.761</b>
Betalt selskabsskat		322.200	-4.399.222
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-2.440.382</b>	<b>4.757.539</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.468.309	-13.195.733
Andre reguleringer		0	33.500.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-5.468.309</b>	<b>20.304.267</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.320.359	-283.750.801
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-5.146.890
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	284.381.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.320.359</b>	<b>-4.516.691</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-11.229.050</b>	<b>20.545.115</b>
Likvider 1. januar		36.994.497	16.449.382
<b>Likvider 31. december</b>		<b>25.765.447</b>	<b>36.994.497</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		25.765.447	36.994.497
<b>Likvider 31. december</b>		<b>25.765.447</b>	<b>36.994.497</b>

# 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 koncernens ejendomme i årsregnskabet, har koncernen valgt dagsværdi som målemetode for ejendommenes værdi, hvilket betyder, at koncernens ledelse årligt skal vurdere værdien af koncernens ejendomme. 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 6.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdiregulering til dagsværdi, ejendom	-133.758.309	-6.635.736	0	0
	<b>-133.758.309</b>	<b>-6.635.736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra associerede virksomheder	256.368	70.860	0	0
Andre finansielle indtægter	425.038	47.725.199	42.629	0
	<b>681.406</b>	<b>47.796.059</b>	<b>42.629</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	503.711	3.690.183	0	0
Årets udskudte skat	-6.780.358	1.783.079	0	0
	<b>-6.276.647</b>	<b>5.473.262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-126.721.605	31.856.291
Overført resultat	-405.154	-362.297
	<b>-127.126.759</b>	<b>31.493.994</b>
<b>6. Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<b>Koncern</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		1.114.764.196
Tilgang i årets løb		5.468.309
Kostpris 31. december		<b>1.120.232.505</b>
Værdireguleringer 1. januar		186.555.804
Årets værdireguleringer		-133.758.309
Værdireguleringer 31. december		<b>52.797.495</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.173.030.000</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.173.030.000	1.301.320.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-133.758.309	-6.635.736
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	4,38-4,50%	3,75-4%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,63-4,75%	3,15-4,03%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Diskonteringsrente	5,63-6,75%	5,15-6,03%

### 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 3,63 - 4,75%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -72.371.

## Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	435.720.000	435.720.000
Kostpris 31. december	435.720.000	435.720.000
Værdireguleringer 1. januar	176.383.024	144.553.209
Årets resultat	-126.695.129	31.829.815
Værdireguleringer 31. december	49.687.895	176.383.024
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>485.407.895</b>	<b>612.103.024</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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	Lynby-Taarbæk	400.000	100%
108 Holdco ApS	Lynby-Taarbæk	81.000	100%
Strandgade 108 ApS	Lynby-Taarbæk	1.501.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	1.277.531	1.277.531	0	0
Kostpris 31. december	1.277.531	1.277.531	0	0
Værdireguleringer 1. januar	15.184.848	15.092.113	0	0
Årets resultat	2.633.053	92.735	0	0
Værdireguleringer 31. december	17.817.901	15.184.848	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.095.432</b>	<b>16.462.379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
TG/CBC Lyngby Hovedgade ApS	Lyngby-Taarbæk	50.000	50%

## 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	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>11. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	48.646.080	46.863.001	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-6.780.358	1.783.079	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>41.865.722</b>	<b>48.646.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	565.263.189	564.001.301	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.077.242	21.704.230	0	0
Langfristet del	584.340.431	585.705.531	0	0
Inden for 1 år	3.206.911	4.958.455	0	0
	<b>587.547.342</b>	<b>590.663.986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	698.682	614.937	0	0
Langfristet del	698.682	614.937	0	0
Inden for 1 år	11.143.455	10.600.838	0	0
	<b>11.842.137</b>	<b>11.215.775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-681.406	-47.796.059
Finansielle omkostninger	18.044.037	20.398.387
Værdireguleringer af investeringsaktiver	133.758.309	6.635.736
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.633.053	-92.735
Skat af årets resultat	-6.276.647	5.473.262
	<b>142.211.240</b>	<b>-15.381.409</b>

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-2.185.348	4.741.803
Ændring i leverandører mv.	1.753.569	-1.739.860
	<b>-431.779</b>	<b>3.001.943</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.173.030.000	1.301.320.000	0	0

# Noter til årsregnskabet

## 16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S Holding for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 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.

### 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

# Noter til årsregnskabet

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og 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 egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af uafhængig valuarfirma.

### Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for 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

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **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.

# Noter til årsregnskabet

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

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

## 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.

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme 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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

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

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme 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	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital