

---

# *TG Partners VI P/S*

c/o Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800  
Kongens Lyngby

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 39 17 77 57

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/4 2022

Mikkel Rosendahl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TG Partners VI P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 5. april 2022

## Direktion

Kristian Krogh  
Direktør

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Sune Stürup Mikkelsen

Michael Ritto

Mogens Christian Hugo

Sebastian Christmas Poulsen

Peter Reedtz

John René Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i TG Partners VI P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners VI P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 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 årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 5. april 2022

**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 c/o Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby  CVR-nr: 39 17 77 57 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 19. december 2017 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander, formand Sune Stürup Mikkelsen Michael Ritto Mogens Christian Hugo Sebastian Christmas Poulsen Peter Reedtz John René Frederiksen
<b>Direktion</b>	Kristian Krogh
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed samt at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 76.101.481, heraf værdireguleringer på DKK 88.383.692 inklusiv værdiregulering i dattervirksomheder, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 580.273.209.

Selskabet 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 70.000.000.

## Usædvanlige forhold

Eftersom selskabets aktivitet er investeringsejendomme samt besiddelse af kapitalandele i ejendomsselskaber som primært ejer investeringsejendomme med boliglejemål og erhvervslejemål udlejet til kontor mv., 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	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.894.784</b>	<b>842.183</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		20.234.584	-20.217.300
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>22.129.368</b>	<b>-19.375.117</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		48.006.150	105.122.950
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.414.080	-2.280.984
Finansielle indtægter	1	5.371.515	2.046.173
Finansielle omkostninger		-1.819.632	-2.036.989
<b>Årets resultat</b>		<b>76.101.481</b>	<b>83.476.033</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	70.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.015.516	102.842.065
Overført resultat	-32.914.035	-19.366.032
	<b>76.101.481</b>	<b>83.476.033</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme		259.012.428	238.539.319
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>259.012.428</b>	<b>238.539.319</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	284.890.432	315.314.440
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	16.369.644	13.930.120
Tilgodehavender i associerede virksomheder		37.080.023	37.013.173
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>338.340.099</b>	<b>366.257.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>597.352.527</b>	<b>604.797.052</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		787.569	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		215.023.607	188.633.082
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.458.466	0
Andre tilgodehavender		4.069.553	341.234
Periodeafgrænsningsposter		56.266	63.484
<b>Tilgodehavender</b>		<b>221.395.461</b>	<b>189.037.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.105.202</b>	<b>2.371.390</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>231.500.663</b>	<b>191.409.190</b>
<b>Aktiver</b>		<b>828.853.190</b>	<b>796.206.242</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		376.500.000	376.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		176.547.266	138.531.750
Overført resultat		26.225.943	59.114.534
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>580.273.209</b>	<b>574.146.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		133.755.734	135.233.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>133.755.734</b>	<b>135.233.098</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.542.421	1.576.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		905.247	923.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		475.850	1.079.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.938.734	79.714.567
Deposita		2.336.233	2.334.563
Anden gæld		1.625.762	1.198.146
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>114.824.247</b>	<b>86.826.860</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>248.579.981</b>	<b>222.059.958</b>
<b>Passiver</b>		<b>828.853.190</b>	<b>796.206.242</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	376.500.000	138.531.750	59.114.534	0	574.146.284
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-70.000.000	0	-70.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	25.444	0	25.444
Årets resultat	0	38.015.516	37.085.965	1.000.000	76.101.481
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>376.500.000</b>	<b>176.547.266</b>	<b>26.225.943</b>	<b>1.000.000</b>	<b>580.273.209</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.371.515	2.046.173
	<u>5.371.515</u>	<u>2.046.173</u>

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	236.668.505
Tilgang i årets løb	238.525
Kostpris 31. december	<u>236.907.030</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.870.814
Årets værdireguleringer	20.234.584
Værdireguleringer 31. december	<u>22.105.398</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>259.012.428</u></b>

### 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. Selskabet ejer 4 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg og Østerbro.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021	2020
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	259.012.428	238.539.319
Værdiregulering, resultatopgørelse	20.234.584	-20.217.300
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3%	3,25%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3 - 3,47%	3,25-3,81%
Stigning i markedsløjen	2%	2%
Diskonteringsrente	5 - 5,47%	5,25-5,81%

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>3. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	189.435.279	155.961.132
Tilgang i årets løb	0	33.474.147
Afgang i årets løb	-66.000.000	0
Kostpris 31. december	<u>123.435.279</u>	<u>189.435.279</u>
Værdireguleringer 1. januar	125.879.161	20.756.211
Årets afgang	-12.430.158	0
Årets resultat	48.006.150	105.122.950
Værdireguleringer 31. december	<u>161.455.153</u>	<u>125.879.161</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>284.890.432</u></b>	<b><u>315.314.440</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
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%
108 Holdco ApS	Lyngby- Taarbæk	81.000	100%

\*) Ejer direkte 49% og resterende 51% via TG HG21LG22 ApS

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.277.531	15.207.651
Tilgang i årets løb	0	-13.930.120
Kostpris primo 31. december	<u>1.277.531</u>	<u>1.277.531</u>
Værdireguleringer primo 1. januar	12.652.589	14.829.991
Årets resultat	2.414.080	-2.280.985
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	25.444	103.583
Værdireguleringer 31. december	<u>15.092.113</u>	<u>12.652.589</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.369.644</u></b>	<b><u>13.930.120</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
TG/CBC Lyngby Hovedgade ApS	København	50.000	50%

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	127.642.767	128.976.170
Mellem 1 og 5 år	6.112.967	6.256.928
Langfristet del	133.755.734	135.233.098
Inden for 1 år	1.542.421	1.576.814
	<u>135.298.155</u>	<u>136.809.912</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	259.012.428	238.539.319

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
TG Partners VI P/S Holding	Lyngby-Taarbæk



# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2021 for TG Partners VI P/S Holding har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### 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".

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### Investeringsjendomme

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.

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af uafhængig valuarfirma.

### *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 lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

### *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 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.

# Noter til årsregnskabet

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.

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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