

---

# ***TG Partners VI P/S***

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

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 39 17 77 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 23/4 2021

Kristian Krogh  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2021

## Direktion

Kristian Krogh  
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 partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners VI P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 partnerselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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 partnerselskabets evne til at fortsætte

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 partnerselskabet, 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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 23. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
mne9777

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

# Selskabsoplysninger

## **Partnerselskabet**

TG Partners VI P/S  
c/o Newsec Danmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 39 17 77 57  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

## **Bestyrelse**

Lars Thylander, formand  
Sune Stürup Mikkelsen  
Michael Ritto  
Mogens Christian Hugo  
Sebastian Christmas Poulsen  
Peter Reedtz  
John René Frederiksen

## **Direktion**

Kristian Krogh

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 83.476.033, heraf værdireguleringer af egne ejendomme på DKK -20.217.300, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 574.146.284.

Årets negative dagsværdiregulering kan henføres til ændring af boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 2 i regnskabsåret, som vil medføre investering i løft af visse af ejendommenes energimærke samt forsinkelse af udviklingsprojekter med istandsættelse af boliglejemål.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet og overtaget en ejendom via køb af kapitalandele i ejendomsselskab.

## Usædvanlige forhold

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

Eftersom partnerselskabets aktivitet er investningsejendomme samt besiddelse af kapitalandele i ejendomsselskaber som primært ejer investeringsejendomme med boliglejemål, 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 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>842.183</b>	<b>-694.806</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-20.217.300	22.088.114
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-19.375.117</b>	<b>21.393.308</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		105.122.950	16.426.792
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.280.984	16.269.261
Finansielle indtægter	1	2.046.173	1.917.000
Finansielle omkostninger		-2.036.989	-2.155.121
<b>Resultat før skat</b>		<b>83.476.033</b>	<b>53.851.240</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>83.476.033</b>	<b>53.851.240</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		102.842.065	31.152.151
Overført resultat		-19.366.032	22.699.089
		<b>83.476.033</b>	<b>53.851.240</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		238.539.319	255.453.855
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>238.539.319</b>	<b>255.453.855</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	315.314.440	176.717.343
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	13.930.120	16.107.522
Tilgodehavender i associerede virksomheder		37.013.173	33.867.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>366.257.733</b>	<b>226.691.865</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>604.797.052</b>	<b>482.145.720</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.048
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		188.633.082	174.754.817
Andre tilgodehavender		341.234	699.144
Periodeafgrænsningsposter		63.484	87.355
<b>Tilgodehavender</b>		<b>189.037.800</b>	<b>175.551.364</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.371.390</b>	<b>14.531.337</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.409.190</b>	<b>190.082.701</b>
<b>Aktiver</b>		<b>796.206.242</b>	<b>672.228.421</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		376.500.000	376.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		138.531.750	35.586.102
Overført resultat		59.114.534	78.480.566
<b>Egenkapital</b>		<b>574.146.284</b>	<b>490.566.668</b>
Gæld til realkreditinstitutter		135.233.098	131.981.092
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>135.233.098</b>	<b>131.981.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.576.814	753.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder		923.189	712.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.079.581	1.380.822
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.714.567	44.535.814
Deposita		2.334.563	1.992.146
Anden gæld		1.198.146	305.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>86.826.860</b>	<b>49.680.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>222.059.958</b>	<b>181.661.753</b>
<b>Passiver</b>		<b>796.206.242</b>	<b>672.228.421</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2020	376.500.000	35.586.102	78.480.566	490.566.668
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	103.583	0	103.583
Årets resultat	0	102.842.065	-19.366.032	83.476.033
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>376.500.000</b>	<b>138.531.750</b>	<b>59.114.534</b>	<b>574.146.284</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter associerede virksomheder	2.046.173	1.917.000
	<u>2.046.173</u>	<u>1.917.000</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2020	233.365.741
Tilgang i årets løb	<u>3.302.764</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>236.668.505</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	22.088.114
Årets værdireguleringer	<u>-20.217.300</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.870.814</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>238.539.319</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 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	238.539.319
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3,25%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,25-3,81%
Inflation	2%
Diskonteringsrente	5,25-5,81%

## Noter til årsregnskabet

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investering i energimærkeløft samt udskudt modernisering af lejligheder

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	155.961.132	89.870.111
Tilgang i årets løb	<u>33.474.147</u>	<u>66.091.021</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>189.435.279</u>	<u>155.961.132</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	20.756.211	4.329.419
Årets resultat	<u>105.122.950</u>	<u>16.426.792</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>125.879.161</u>	<u>20.756.211</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>315.314.440</u></b>	<b><u>176.717.343</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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%
TGP S272 Holding P/S	Lyngby-Taarbæk	509.600	60%
108 Holdco ApS	Lyngby-Taarbæk	81.000	100%

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

### 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2020 DKK	2019 DKK
Kostpris 1. januar 2020	1.277.531	1.277.531
Kostpris 31. december 2020	1.277.531	1.277.531
Værdireguleringer 1. januar 2020	14.829.991	-1.543.802
Årets resultat	-2.280.985	16.269.261
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	103.583	104.532
Værdireguleringer 31. december 2020	12.652.589	14.829.991
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>13.930.120</b>	<b>16.107.522</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	128.976.170	129.005.134
Mellem 1 og 5 år	6.256.928	2.975.958
Langfristet del	<u>135.233.098</u>	<u>131.981.092</u>
Inden for 1 år	<u>1.576.814</u>	<u>753.771</u>
	<b><u>136.809.912</u></b>	<b><u>132.734.863</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	238.539.319	255.453.855
--	-------------	-------------



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til partnerselskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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. Kostprisen for 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 investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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 2020 vurderet af uafhængig valuarfirma.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 diskontingsats og tillægges en terminal værdi.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

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

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

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

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 rentekomkostning 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

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.