
TG Partners VI P/S

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 17 77 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling den 23/4 2020

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 2019 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 2019 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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23. april 2020

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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners VI P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2020

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 PAM Denmark 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 2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 53.851.240, heraf værdireguleringer af egne ejendomme på DKK 22.088.114, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 490.566.668.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet og overtaget to ejendomme samt kapitalandele i ejendomsselskaber, der samlet ejer yderligere to ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet har haft væsentlig indflydelse på det danske samfund i marts/april 2020. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke men kan påvirke selskabet negativt, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab før værdireguleringer	-694.806	-1.136.096
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22.088.114	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer	21.393.308	-1.136.096
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	16.426.792	4.329.419
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	16.269.261	-1.569.382
Finansielle indtægter	1.917.000	0
Finansielle omkostninger	-2.155.121	-758.625
Resultat før skat	53.851.240	865.316
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	53.851.240	865.316

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.152.151	4.329.419
Overført resultat	22.699.089	-3.464.103
	53.851.240	865.316

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		255.453.855	140.021.119
Materielle anlægsaktiver	2	255.453.855	140.021.119
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	176.717.343	94.199.530
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	16.107.522	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		33.867.000	31.683.729
Finansielle anlægsaktiver		226.691.865	125.883.259
Anlægsaktiver		482.145.720	265.904.378
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.048	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		174.754.817	169.580.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	25.882
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	22.590.000
Andre tilgodehavender		699.144	430.170
Periodeafgrænsningsposter		87.355	58.884
Tilgodehavender		175.551.364	192.685.536
Likvide beholdninger		14.531.337	20.225.679
Omsætningsaktiver		190.082.701	212.911.215
Aktiver		672.228.421	478.815.593

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		376.500.000	376.500.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs		0	22.590.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.586.102	4.329.419
Overført resultat		78.480.566	-26.028.523
Egenkapital		490.566.668	377.390.896
Gæld til realkreditinstitutter		131.981.092	34.372.322
Langfristede gældsforpligtelser	5	131.981.092	34.372.322
Gæld til realkreditinstitutter	5	753.771	41.664.137
Modtagne forudbetalinger fra kunder		712.536	245.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.380.822	702.879
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.535.814	23.732.656
Deposita		1.992.146	603.456
Anden gæld		305.572	103.922
Kortfristede gældsforpligtelser		49.680.661	67.052.375
Gældsforpligtelser		181.661.753	101.424.697
Passiver		672.228.421	478.815.593
Begivenheder efter balancedagen	1		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2019	376.500.000	22.590.000	4.329.419	-26.028.523	377.390.896
Kontant indbetaling	0	-22.590.000	0	22.590.000	0
Koncerntilskud	0	0	0	59.220.000	59.220.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	104.532	0	104.532
Årets resultat	0	0	31.152.151	22.699.089	53.851.240
Egenkapital 31. december 2019	376.500.000	0	35.586.102	78.480.566	490.566.668

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre den negative påvirkning af Covid-19.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold i øvrigt, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2019	140.021.119
Tilgang i årets løb	93.344.622
Kostpris 31. december 2019	<u>233.365.741</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	0
Årets værdireguleringer	22.088.114
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>22.088.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>255.453.855</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. Selskabet ejer 4 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg og Østerbro.

Noter til årsregnskabet

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	255.453.855
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	3,5%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,25-3,58%
Inflation	2%
Diskonteringsrente	5,25-5,58%
Forudsætning om løbende modernisering af boliglejemål over 10 år (istandsættelsesudgift pr. m2 DKK 3.500 - 6.500, herunder lejetab/tomgang)	

3 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Kostpris 1. januar 2019	89.870.111	0
Tilgang i årets løb	66.091.021	129.462.051
Afgang i årets løb	0	-39.591.940
Kostpris 31. december 2019	<u>155.961.132</u>	<u>89.870.111</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.329.419	0
Årets resultat	16.426.792	13.944.139
Andre reguleringer	0	-9.614.720
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>20.756.211</u>	<u>4.329.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>176.717.343</u>	<u>94.199.530</u>

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%

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

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar 2019	1.277.531	0
Tilgang i årets løb	0	1.277.531
Kostpris 31. december 2019	1.277.531	1.277.531
Værdireguleringer 1. januar 2019	-1.543.802	0
Årets resultat	16.269.261	-341.851
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	104.532	25.580
Andre reguleringer	0	-1.227.531
Værdireguleringer 31. december 2019	14.829.991	-1.543.802
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	266.271
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	16.107.522	0

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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	129.005.134	34.372.322
Mellem 1 og 5 år	2.975.958	0
Langfristet del	<u>131.981.092</u>	<u>34.372.322</u>
Inden for 1 år	753.771	41.664.137
	<u>132.734.863</u>	<u>76.036.459</u>

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

6 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, andre driftsindtægter, 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”.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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.

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 diskonteringsrate 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.

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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.