

---

# ***TG Helgolandsgade P/S***

c/o Norse Property Management A/S,  
Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 26. november 2019 - 31. december  
2020)

---

CVR-nr. 40 96 63 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 26/4 2021

Kristian Krogh  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 26. november - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. november 2019 - 31. december 2020 for TG Helgolandsgade 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 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2021

## Direktion

Kristian Krogh

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Per Klitgård Poulsen

Sebastian Christmas Poulsen

Jesper J. Linde

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i TG Helgolandsgade 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 26. november 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Helgolandsgade P/S for regnskabsåret 26. november 2019 - 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 26. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

# Selskabsoplysninger

## Partnerselskabet

TG Helgolandsgade P/S  
c/o Norse Property Management A/S  
Sundkrogsgade 7  
2100 København Ø

CVR-nr.: 40 96 63 90  
Regnskabsperiode: 26. november - 31. december  
Stiftet: 26. november 2019  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Lars Thylander, formand  
Per Klitgård Poulsen  
Sebastian Christmas Poulsen  
Jesper J. Linde

## Direktion

Kristian Krogh

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i, opføre, eje og drive fast ejendom samt at administrere ejendomsinvesteringer, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 3.546.839, heraf værdireguleringer på DKK 304.395, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 47.296.839.

## Kapitalberedskabet

Med henblik på at understøtte selskabets planlagte drift herunder finansiering af midlertidige lejerestancer har selskabet fået bevilget en trækningsfacilitet hos pengeinstitut, som ledelsen dog ikke forventer skal udnyttes.

Baseret herpå er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

## Usædvanlige forhold

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

Selskabets ejendom udlejes til hoteldrift, og lejer har i regnskabsåret og begyndelsen af 2021 været negativ påvirket af Covid-19 medførende lejerestancer. Det er ledelsens forventning at Covid-19 ikke vil påvirke selskabet nævneværdigt på den længere bane, når verden igen åbner op.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 26. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.642.512</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendom		-929.686
Andre eksterne omkostninger		-682.136
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>4.030.690</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		304.395
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>4.335.085</b>
Finansielle omkostninger		-788.246
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.546.839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.546.839</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.546.839
		<b>3.546.839</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> DKK
Investeringsejendomme		96.087.680
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>96.087.680</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>96.087.680</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		951.180
<b>Tilgodehavender</b>		<b>951.180</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.560.857</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.512.037</b>
<b>Aktiver</b>		<b>101.599.717</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019/20 DKK
Selskabskapital		19.000.000
Overført resultat		28.296.839
<b>Egenkapital</b>		<b>47.296.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.962.519
Deposita		2.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>50.212.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.633.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.569
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.000
Anden gæld		1.436.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.090.359</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.302.878</b>
<b>Passiver</b>		<b>101.599.717</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Indbetalt ved stiftelsen den 26. november	1.900.000	0	1.900.000
Kontant kapitalforhøjelse	17.100.000	24.750.000	41.850.000
Årets resultat	0	3.546.839	3.546.839
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>19.000.000</b>	<b>28.296.839</b>	<b>47.296.839</b>

Selskabskapitalen består af 17.100.000 A-kapitalandele à nominelt DKK 1 og 1.900.000 B-kapitalandele à nominelt DKK 1. B-kapitalandelene er tegnet til lavere kurs end A-kapitalandelene, ligesom A- og B-kapitalandelene har forskellige præferencer ved fremtidige udbetalinger fra selskabet til kapitalejerne.

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

For yderligere oplysninger henvises til note 3.

	<u>2019/20</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Tilgang i årets løb	<u>95.783.285</u>
Kostpris 31. december	<u>95.783.285</u>
Årets værdireguleringer	<u>304.395</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>304.395</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>96.087.680</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen efter ÅRL § 38. Der anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor dagsværdi af ejendomme tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Ejendommen er vurderet ud fra de faktiske forhold på balancedagen og dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Afkastkrav er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2019/20</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	96.087.680
Karakteristika:	Hotel
Beliggenhed:	København
Antal kvadratmeter:	2.745
Tomgang:	0%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse:	4,85%

## 4 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	34.677.299
Mellem 1 og 5 år	13.285.220
Langfristet del	47.962.519
Inden for 1 år	2.633.997
	<u>50.596.516</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2019/20</u>
	DKK
<b>Deposita</b>	
Mellem 1 og 5 år	<u>2.250.000</u>
Langfristet del	2.250.000
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<b><u>2.250.000</u></b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på	96.087.680
--	------------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Helgolandsgade P/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019/20 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 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 investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtigt.

Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet, hvorfor der som følge heraf ikke afsættes skat i regnskabet.

## Balancen

### Investeringsjendom

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.

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.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De forventede budgetterede pengestrømme kapitaliseres med et individuelt fastsat afkastsats. 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 proventuet 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.