

---

# *TG Helgolandsgade P/S*

c/o Norse Property Management A/S, Bredgade 45A, 2. tv,  
1260 København K

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 40 96 63 90

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på partnerselskabet  
ordinære  
generalforsamling  
den 9/3 2023

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 - 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 1. januar - 31. december 2022 for TG Helgolandsgade P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af partnerselskabet aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. marts 2023

## Direktion

Karina Brinch Jørgensen

## 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 partnerselskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af partnerselskabet aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Helgolandsgade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 partnerselskabet 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.

# 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 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 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 3. marts 2023

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

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TG Helgolandsgade P/S c/o Norse Property Management A/S Bredgade 45A, 2. tv 1260 København K  CVR-nr: 40 96 63 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. november 2019 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander, formand Per Klitgård Poulsen Sebastian Christmas Poulsen Jesper J. Linde
<b>Direktion</b>	Karina Brinch Jørgensen
<b>Revisor</b>	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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 2.119.623, heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -1.562.658, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 52.011.366.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Lejeindtægter		5.716.860	5.535.823
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.562.658	-855.022
Direkte omkostninger		-732.561	-828.539
Andre eksterne omkostninger		-645.143	-583.179
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.776.498</b>	<b>3.269.083</b>
Finansielle indtægter		28.648	0
Finansielle omkostninger		-685.523	-674.179
<b>Årets resultat</b>		<b>2.119.623</b>	<b>2.594.904</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.119.623	2.594.904
	<b>2.119.623</b>	<b>2.594.904</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		93.670.000	95.232.658
Materielle anlægsaktiver	1	<u>93.670.000</u>	<u>95.232.658</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>93.670.000</u></b>	<b><u>95.232.658</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.545.604	2.417.718
Periodeafgrænsningsposter		0	95.775
Tilgodehavender		<u>1.545.604</u>	<u>2.513.493</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.737.166</u></b>	<b><u>3.691.695</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>7.282.770</u></b>	<b><u>6.205.188</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>100.952.770</u></b>	<b><u>101.437.846</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		19.000.000	19.000.000
Overført resultat		33.011.366	30.891.743
<b>Egenkapital</b>		<b>52.011.366</b>	<b>49.891.743</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.654.115	45.390.756
Deposita		2.826.292	2.736.484
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>45.480.407</b>	<b>48.127.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	2.826.697	2.641.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	88.506
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.000	4.000
Anden gæld		556.300	684.759
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.460.997</b>	<b>3.418.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.941.404</b>	<b>51.546.103</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.952.770</b>	<b>101.437.846</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	19.000.000	30.891.743	49.891.743
Årets resultat	0	2.119.623	2.119.623
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>19.000.000</b>	<b>33.011.366</b>	<b>52.011.366</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. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	95.783.285
Kostpris 31. december	95.783.285
Værdireguleringer 1. januar	-550.627
Årets værdireguleringer	-1.562.658
Værdireguleringer 31. december	-2.113.285
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>93.670.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor skønnet dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model (NOI) 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 en investeringsejendom beliggende på Vesterbro.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	93.670.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.562.658
Karakteristika:	Hotel
Beliggenhed:	København
Antal kvadratmeter:	2.745
Tomgang:	0%
Afkastkrav ved værdiansættelse:	5,25%

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen er der anvendt et afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25%</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,0	5,25	5,5
Dagsværdi	98.353.500	93.670.000	89.537.000
Ændring i dagsværdi	4.683.500	0	-4.133.000

## 2. 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>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	30.958.407	32.066.561
Mellem 1 og 5 år	11.695.708	13.324.195
Langfristet del	42.654.115	45.390.756
Inden for 1 år	2.826.697	2.641.598
	<u>45.480.812</u>	<u>48.032.354</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.826.292	2.736.484
Langfristet del	2.826.292	2.736.484
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>2.826.292</u>	<u>2.736.484</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på	93.670.000	95.232.658

# Noter til årsregnskabet

## 4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Helgolandsgade P/S for 2022 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 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## 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

Direkte omkostninger 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.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

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.

### 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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 nominel værdi.