
TG Partners VI P/S Holding

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 39 17 72 34

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/4 2025

Michael Brichmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TG Partners VI P/S Holding.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktion

Michael Brichmann
direktør

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Michael Ritto

Jesper Nemholt

Peter Reedtz

Boris Nørgaard Kjeldsen

Sebastian Christmas Poulsen

Lars Ingemann Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TG Partners VI P/S Holding

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TG Partners VI P/S Holding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 6. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

Selskabsoplysninger

Selskabet	TG Partners VI P/S Holding c/o Newsec Danmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr: 39 17 72 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Lars Thylander, formand Michael Ritto Jesper Nemholt Peter Reedtz Boris Nørgaard Kjeldsen Sebastian Christmas Poulsen Lars Ingemann Nielsen
Direktion	Michael Brichmann
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	53.227	48.213	47.204	47.688	47.872
Bruttofortjeneste	64.048	-118.674	9.477	95.658	106.762
Resultat af primær drift	64.048	-118.674	9.477	95.658	106.762
Resultat af finansielle poster	-16.913	-14.730	27.490	-7.416	-10.237
Årets resultat	44.297	-127.127	31.494	80.350	88.339
Balance					
Balancesum	1.269.019	1.227.316	1.362.271	1.372.773	1.537.113
Investeringer i materielle anlægsaktiver	9.699	5.468	13.196	29.805	16.474
Egenkapital	619.530	575.234	702.361	670.867	715.579
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-5.678	-2.440	4.758	-9.464	10.955
- investeringsaktivitet	-9.699	-5.468	20.304	108.304	-43.466
- finansieringsaktivitet	-3.231	-3.320	-4.517	-129.820	65.701
Årets forskydning i likvider	-18.608	-11.228	20.545	-30.980	33.191
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,0%	-9,7%	0,7%	7,0%	6,9%
Soliditetsgrad	48,8%	46,9%	51,6%	48,9%	46,6%
Egenkapitalforrentning	7,4%	-19,9%	4,6%	11,6%	13,2%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 44.296.670, heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK 46.871.041 i dattervirksomheder, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 619.530.484.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2024 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	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter		53.226.674	48.213.271	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	46.871.041	-133.758.309	0	0
Direkte omkostninger		-27.285.272	-24.496.823	0	0
Andre eksterne omkostninger		-8.764.454	-8.631.967	-655.162	-474.259
Bruttofortjeneste		64.047.989	-118.673.828	-655.162	-474.259
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	44.851.005	-126.695.129
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.788.815	2.633.053	0	0
Finansielle indtægter	3	903.593	681.406	100.827	42.629
Finansielle omkostninger		-19.605.245	-18.044.037	0	0
Resultat før skat		47.135.152	-133.403.406	44.296.670	-127.126.759
Skat af årets resultat	4	-2.838.482	6.276.647	0	0
Årets resultat	5	44.296.670	-127.126.759	44.296.670	-127.126.759

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme		1.229.600.000	1.173.030.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.229.600.000	1.173.030.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	530.258.900	485.407.895
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	20.884.247	19.095.432	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		4.141.686	3.907.251	0	0
Finansielle anlægsaktiver		25.025.933	23.002.683	530.258.900	485.407.895
Anlægsaktiver		1.254.625.933	1.196.032.683	530.258.900	485.407.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	83.543.082	84.185.548
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.478.447	5.080.409	0	0
Andre tilgodehavender		21.820	55.442	0	0
Selskabsskat		273.665	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	462.448	382.067	0	7.584
Tilgodehavender		7.236.380	5.517.918	83.543.082	84.193.132
Likvide beholdninger		7.157.103	25.765.447	5.786.377	5.688.349
Omsætningsaktiver		14.393.483	31.283.365	89.329.459	89.881.481
Aktiver		1.269.019.416	1.227.316.048	619.588.359	575.289.376

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	10	526.500.000	526.500.000	526.500.000	526.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	94.538.900	49.687.895
Overført resultat		93.030.484	48.733.814	-1.508.416	-954.081
Egenkapital		619.530.484	575.233.814	619.530.484	575.233.814
Hensættelse til udskudt skat	11	44.279.116	41.865.722	0	0
Hensatte forpligtelser		44.279.116	41.865.722	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		580.446.053	584.340.431	0	0
Deposita		719.643	698.682	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	581.165.696	585.039.113	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	4.070.606	3.206.911	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.522.858	4.436.218	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.115.627	3.463.410	57.875	55.562
Selskabsskat		0	315.576	0	0
Deposita	12	11.922.153	11.143.455	0	0
Anden gæld		1.412.876	2.611.829	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.044.120	25.177.399	57.875	55.562
Gældsforpligtelser		605.209.816	610.216.512	57.875	55.562
Passiver		1.269.019.416	1.227.316.048	619.588.359	575.289.376

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	526.500.000	48.733.814	575.233.814
Årets resultat	0	44.296.670	44.296.670
Egenkapital 31. december	526.500.000	93.030.484	619.530.484

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	526.500.000	49.687.895	-954.081	575.233.814
Årets resultat	0	44.851.005	-554.335	44.296.670
Egenkapital 31. december	526.500.000	94.538.900	-1.508.416	619.530.484

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		DKK	DKK
Årets resultat		44.296.670	-127.126.759
Regulering	13	-27.119.722	142.211.240
Ændring i driftskapital	14	-2.842.757	-431.779
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		14.334.191	14.652.702
Renteindbetalinger og lignende		406.681	425.038
Renteudbetalinger og lignende		-19.404.832	-17.840.322
Pengestrømme fra ordinær drift		-4.663.960	-2.762.582
Betalt selskabsskat		-1.014.329	322.200
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-5.678.289	-2.440.382
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.698.959	-5.468.309
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-9.698.959	-5.468.309
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.231.096	-3.320.359
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.231.096	-3.320.359
Ændring i likvider		-18.608.344	-11.229.050
Likvider 1. januar		25.765.447	36.994.497
Likvider 31. december		7.157.103	25.765.447
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		7.157.103	25.765.447
Likvider 31. december		7.157.103	25.765.447

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktiviteter omfatter ejendomsinvestering for der igennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på koncernens ejendomme. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af koncernens ejendomme i årsregnskabet, har koncernen valgt dagsværdi som målemetode for ejendommenes værdi, hvilket betyder, at koncernens ledelse årligt skal vurdere værdien af koncernens ejendomme. Der knytter sig vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og værdien kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning. For yderligere oplysninger henvises til note 6.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdiregulering til dagsværdi, ejendom	46.871.041	-133.758.309	0	0
	46.871.041	-133.758.309	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra associerede virksomheder	496.912	256.368	0	0
Andre finansielle indtægter	406.681	425.038	100.827	42.629
	903.593	681.406	100.827	42.629

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	425.088	503.711	0	0
Årets udskudte skat	2.413.394	-6.780.358	0	0
	2.838.482	-6.276.647	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2024	2023
	DKK	DKK
5. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.851.005	-126.721.605
Overført resultat	-554.335	-405.154
	44.296.670	-127.126.759
6. Aktiver der måles til dagsværdi		
Koncern		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		1.120.232.505
Tilgang i årets løb		9.698.959
Kostpris 31. december		1.129.931.464
Værdireguleringer 1. januar		52.797.495
Årets værdireguleringer		46.871.041
Værdireguleringer 31. december		99.668.536
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.229.600.000

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 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. Koncernen ejer 9 investeringsejendomme beliggende i København K, Frederiksberg, Høje Taastrup og Østerbro.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.229.600.000	1.173.030.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	46.871.041	-133.758.309
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	4,25-4,50%	4,38-4,50%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	3,63-4,63%	3,63-4,75%
Stigning i markedsløje	2%	2%
Diskonteringsrente	5,63-6,63%	5,63-6,75%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkastprocenter i intervallet 3,63 - 4,63%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -75.857.

	Moderselskab	
	2024	2023
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	435.720.000	435.720.000
Kostpris 31. december	435.720.000	435.720.000
Værdireguleringer 1. januar	49.687.895	176.383.024
Årets resultat	44.851.005	-126.695.129
Værdireguleringer 31. december	94.538.900	49.687.895
Regnskabsmæssig værdi 31. december	530.258.900	485.407.895

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
TG Partners VI P/S	Lyngby- Taarbæk	376.500.000	100%
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%
TGPVI LH P/S	Lyngby- Taarbæk	400.000	100%
108 Holdco ApS	Lyngby- Taarbæk	81.000	100%
Strandgade 108 ApS	Lyngby- Taarbæk	1.501.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	1.277.531	1.277.531	0	0
Kostpris 31. december	1.277.531	1.277.531	0	0
Værdireguleringer 1. januar	17.817.901	15.184.848	0	0
Årets resultat	1.788.815	2.633.053	0	0
Værdireguleringer 31. december	19.606.716	17.817.901	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.884.247	19.095.432	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
TG/CBC Lyngby Hovedgade ApS	Lyngby- Taarbæk	50.000	50%

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

10. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 519.481.157 A-kapitalandele à nominelt DKK 1 og 7.018.843 B-kapitalandele à nominelt DKK 1. A- og B-kapitalandelene har forskellige præferencer ved fremtidige udbetalinger fra selskabet til kapitalejerne.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	41.865.722	48.646.080	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.413.394	-6.780.358	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	44.279.116	41.865.722	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
12. 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	552.417.773	565.263.189	0	0
Mellem 1 og 5 år	28.028.280	19.077.242	0	0
Langfristet del	580.446.053	584.340.431	0	0
Inden for 1 år	4.070.606	3.206.911	0	0
	584.516.659	587.547.342	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	719.643	698.682	0	0
Langfristet del	719.643	698.682	0	0
Inden for 1 år	11.922.153	11.143.455	0	0
	12.641.796	11.842.137	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	DKK
13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-903.593	-681.406
Finansielle omkostninger	19.605.245	18.044.037
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-46.871.041	133.758.309
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.788.815	-2.633.053
Skat af årets resultat	2.838.482	-6.276.647
	-27.119.722	142.211.240

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	DKK
14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.182.320	-2.185.348
Ændring i leverandører mv.	-1.660.437	1.753.569
	-2.842.757	-431.779

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.229.600.000	1.173.030.000	0	0

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TG Partners VI P/S Holding for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet TG Partners VI P/S Holding samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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 lokaler, salg og administration mv.

Noter til årsregnskabet

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 omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel eller udskudt skat for partnerselskaber i koncernstrukturen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For aktie- og anpartsselskaber i koncernregnskabet, består skat af årets resultat, af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af uafhængig 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 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital