

TGP F ApS

c/o DEAS A/S

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30617290

Årsrapport for 2017

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2018

Inge Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

TGP F ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TGP F ApS
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.

30617290

Regnskabsår

1. januar 2017 - 31. december 2017

Hjemstedskommune

Frederiksberg

Direktion

Kim Nielsen , Direktør
Hans Christian Melgaard , Direktør

Revisor

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

TGP F ApS

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for TGP F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

Direktion

Kim Nielsen
Direktør

Hans Christian Melgaard
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TGP F ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TGP F ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mnenr16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mnenr34495

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom samt at besidde aktier i ejendomsselskaber.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 7.358 t.kr. mod et underskud i 2016 på 8.862 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 5,4%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat påvirket af reguleringen af ejendomsdatterselskabernes ejendomme til dagsværdi. Ejendomsdatterselskabernes ejendomme er værdiansat efter DCF-metoden.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering af de underliggende investeringsejendomme forventes at ligge på et stabilt og positivt niveau.

TGP F ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		4.871.853	7.359.775
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.624.392</u>	<u>-3.682.573</u>
Bruttoresultat		<u>3.247.461</u>	<u>3.677.202</u>
Gevinst/tab ejendomme	2	-986.885	-3.697.166
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-551.115
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.512.629	-80.726
Finansielle indtægter	3	1.141.849	460.542
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.556.777</u>	<u>-7.970.142</u>
Resultat før skat		<u>7.358.277</u>	<u>-8.161.405</u>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-700.152</u>
Årets resultat		<u>7.358.277</u>	<u>-8.861.557</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.512.629	2.776.148
Overført resultat		<u>845.648</u>	<u>-11.637.705</u>
Resultatdisponering		<u>7.358.277</u>	<u>-8.861.557</u>

TGP F ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>166.220.436</u>	<u>172.337.907</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>166.220.436</u>	<u>172.337.907</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	<u>37.691.854</u>	<u>31.179.225</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>37.691.854</u>	<u>31.179.225</u>
Anlægsaktiver		<u>203.912.290</u>	<u>203.517.132</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	65.734.098	11.841.354
Andre tilgodehavender		<u>798.710</u>	<u>669.583</u>
Tilgodehavender		<u>66.532.808</u>	<u>12.510.937</u>
Likvide beholdninger		<u>6.794.451</u>	<u>651.106</u>
Omsætningsaktiver		<u>73.327.259</u>	<u>13.162.043</u>
Aktiver		<u>277.239.549</u>	<u>216.679.175</u>

TGP F ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		25.962.837	19.450.208
Overført resultat		101.142.834	100.297.186
Egenkapital	9	127.230.671	119.872.394
Hensættelser til udskudt skat		14.730.973	14.730.973
Hensatte forpligtelser		14.730.973	14.730.973
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	130.871.866	0
Deposita		1.705.446	0
Langfristede gældsforpligtelser		132.577.312	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		579.613	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	1.293.910	1.456
Gæld til selskabsdeltagere		0	77.464.640
Selskabsskat		0	1.293.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	370.511
Anden gæld		443.760	3.315.802
Vedligeholdelse af investeringejendomme		383.310	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.700.593	82.075.808
Gældsforpligtelser		135.277.905	82.075.808
Passiver		277.239.549	216.679.175
Eventualforpligtelser	10		

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for TGP F ApS for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

For bedre at afspejle aktiviteter i selskabet, er der foretaget visse ændringer i præsentationen af resultatopgørelse og balance i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilsvarende tilpasset.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

TGP F ApS

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsjendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskaberne for de ultimative modervirksomheder Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

TGP F ApS

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Antal beskæftigede i året: 0

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktionen.

	2017	2016
2. Gevinst/tab ejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-975.198	-7.436.888
Avance ved salg af fast ejendom	-11.687	3.739.722
	-986.885	-3.697.166

3. Finansielle poster netto

Finansielle indtægter	1.141.849	460.542
Finansielle omkostninger	-2.556.777	-7.970.142
	-1.414.928	-7.509.600

4. Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat fra 2017 som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	130.063.181	147.469.551
Tilgang i årets løb	592.929	835.445
Afgang i årets løb	-5.735.202	-18.241.815
Kostpris ultimo	124.920.908	130.063.181

Dagsværdireguleringer primo	42.274.726	49.711.614
Årets reguleringer	-975.198	-7.436.888
Dagsværdireguleringer ultimo	41.299.528	42.274.726

Regnskabsmæssig værdi ultimo	166.220.436	172.337.907
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Diskonteringsrente i procent 3,50 - 4,41

Dagsværdien var i 2016 fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Dr. Tværgade 8 ApS	Frederiksberg	100,00	14.087.263	8.514.389
Christianhavns Kanal 4 ApS	Frederiksberg	100,00	88.623	-4.325
K/S Christianhavns Kanal 4	Frederiksberg	100,00	23.515.968	-1.997.434
			37.691.854	6.512.630

TGP F ApS

Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017	2016
Kostpris primo	11.729.017	11.729.017
Kostpris ultimo	11.729.017	11.729.017
Værdireguleringer primo	19.450.208	8.618.170
Årets reguleringer	6.512.629	7.269.402
Egenkapitalposterings	0	3.562.636
Værdireguleringer ultimo	25.962.837	19.450.208
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.691.854	31.179.225

8. Nærtstående parter

Dr. Tværgade 8 ApS, tilgodehavende	45.382.106	9.683.953
K/S Christianshavns Kanal 4, tilgodehavende	16.701.443	0
Christianshavns Kanal ApS, tilgodehavende	23.924	0
PPlus RE Capital A/S, tilgodehavende	3.626.625	2.157.401
PPlus RE Capital A/S, gæld	-130.871.865	0
PPlus RE Capital A/S, gæld, kort	-1.293.910	0

Renter i 2017 på ovennævnte:

Renteomkostninger, PPLUS Re Capital A/S	2.547.942	0
Renteindtægter, datterselskaber	-1.017.984	0

Selskabet er 100% ejet af PPLUS Re Capital A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

9. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	19.450.208	100.297.186	119.872.394
Årets resultat	0	6.512.629	845.648	7.358.277
Egenkapital ultimo	125.000	25.962.837	101.142.834	127.230.671

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nomielt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

10. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet, inkl. datterselskaber, en yderligere skatteforpligtelse på 1.746 t.kr. i forhold til den i balancen indregnede udskudte skat.

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje - og leasingforpligtelser: Ingen