
TGP F ApS

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1,
1255 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 61 72 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TGP F ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

Direktion

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i TGP F ApS

Vi har revideret årsregnskabet for TGP F ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TGP F ApS
c/o Thylander Gruppen
Store Strandstræde 19, 1
1255 København K

CVR-nr.: 30 61 72 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

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

Direktion

Lars Thylander
Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		9.266.456	9.194.459
Andre driftsindtægter		26.450	263.506
Driftsomkostninger investeringsejendomme		-2.013.391	-2.026.905
Andre eksterne omkostninger		-748.435	-859.418
Bruttoresultat før værdireguleringer		6.531.080	6.571.642
Gevinst/tab ejendomme	1	15.451.271	23.095.337
Bruttoresultat efter værdireguleringer		21.982.351	29.666.979
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.099.989	1.574.626
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.518.639	-3.741.324
Finansielle indtægter	2	66.324	241.531
Finansielle omkostninger	3	-3.853.087	-3.883.800
Resultat før skat		32.814.216	23.858.012
Skat af årets resultat	4	-5.377.942	-5.587.671
Årets resultat		27.436.274	18.270.341

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.111.424	0
Overført resultat	14.324.850	18.270.341
	27.436.274	18.270.341

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		197.181.165	187.195.092
Materielle anlægsaktiver	5	197.181.165	187.195.092
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	27.697.315	21.143.679
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	17.305.754	8.787.115
Finansielle anlægsaktiver		45.003.069	29.930.794
Anlægsaktiver		242.184.234	217.125.886
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		334.044	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.772.665	7.249.183
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.555.992	19.935.992
Andre tilgodehavender		705.475	523.509
Tilgodehavender		31.368.176	27.708.684
Likvide beholdninger		8.148.729	6.183.273
Omsætningsaktiver		39.516.905	33.891.957
Aktiver		281.701.139	251.017.843

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.111.424	0
Reserve vedrørende finansielle instrumenter		-4.596.398	-5.453.988
Overført resultat		112.308.594	97.530.097
Egenkapital	8	120.948.620	92.201.109
Hensættelse til udskudt skat		13.654.607	7.772.113
Hensatte forpligtelser		13.654.607	7.772.113
Gæld til realkreditinstitutter		107.614.947	113.176.818
Langfristede gældsforpligtelser	9	107.614.947	113.176.818
Gæld til realkreditinstitutter	9	50.035	0
Kreditinstitutter		112.139	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		359.255	221.092
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.885.010	25.963.786
Anden gæld		10.076.526	11.682.925
Kortfristede gældsforpligtelser		39.482.965	37.867.803
Gældsforpligtelser		147.097.912	151.044.621
Passiver		281.701.139	251.017.843
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Gevinst/tab ejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.384.988	23.807.868
Avance ved salg af investeringsejendomme	1.066.283	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-712.531
	15.451.271	23.095.337
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	234.997
Andre finansielle indtægter	66.324	6.534
	66.324	241.531
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	468.823
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	3.401
Andre finansielle omkostninger	3.853.087	3.411.576
	3.853.087	3.883.800
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	5.377.942	5.485.072
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	102.599
	5.377.942	5.587.671

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	151.868.467
Tilgang i årets løb	80.000
Afgang i årets løb	<u>-4.478.916</u>
Kostpris 31. december	<u>147.469.551</u>
Værdireguleringer 1. januar	35.326.625
Årets værdiregulering	<u>14.384.989</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>49.711.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>197.181.165</u>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 2,50-4,35%

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: København

Antal kvadratmeter: 6.160

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 93%

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 14 mio.

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.079.145	19.079.145
Kostpris 31. december	19.079.145	19.079.145
Værdireguleringer 1. januar	2.064.534	1.709.572
Årets resultat	6.099.989	1.574.626
Egenkapitalposter	453.647	-1.219.664
Værdireguleringer 31. december	8.618.170	2.064.534
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.697.315	21.143.679

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dr. Tværgade 8 ApS	København	125.000	100%	10.485.471	5.340.579
Christianshavns Kanal 4 ApS	København	125.000	100%	85.692	3.266
K/S Christianshavns Kanal 4	København	2.500.000	100%	15.406.343	756.144

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.812.500	12.812.500
Kostpris 31. december	12.812.500	12.812.500
Værdireguleringer 1. januar	-4.025.385	-3.342.270
Årets resultat	8.518.639	-3.741.325
Egenkapitalbevægelser	0	3.058.210
Værdireguleringer 31. december	4.493.254	-4.025.385
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.305.754	8.787.115

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S af 1. august 2010	København	1.000.000	50%	34.528.012	17.003.964
Komplementaranparts- selskabet af 1. august 2010	København	125.000	50%	83.496	33.314

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Reserve vedrørende finansielle instrumenter DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	-5.453.988	97.530.097	92.201.109
Egenkapitalposterings i kapitalandele	0	0	0	534.530	534.530
Skat af egenkapitalposterings i kapitalandele	0	0	0	-80.883	-80.883
Regulering renteswap til dagsværdi	0	0	857.590	0	857.590
Årets resultat	0	13.111.424	0	14.324.850	27.436.274
Egenkapital 31. december	125.000	13.111.424	-4.596.398	112.308.594	120.948.620

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

9 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	102.921.267	113.176.818
Mellem 1 og 5 år	4.693.680	0
Langfristet del	107.614.947	113.176.818
Inden for 1 år	50.035	0
	107.664.982	113.176.818

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Kapitalandele i selskaberne Dr. Tværgade 8 ApS, Christianshavns Kanal 4 ApS og K/S Christianshavns Kanal 4 med en regnskabsmæssig værdi på	27.697.315	21.143.679
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	197.181.165	187.195.092

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Onsgarden ApS, Dr. Tværgade 8 ApS og K/S Christianshavn Kanal 4, herudover er bankindeståender på TDKK 5.296 pr. 31. december 2015 stillet til sikkerhed for bankengagement, hvor den samlede regnskabsmæssige netto værdi af likvide midler og negative rentesikringsaftaler pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.010.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. TG Partners A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TGP F ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK 334.436.

Bortset fra overstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Driftsomkostninger investeringsejendomme

Driftsomkostninger investeringsejendomme 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.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Kapitalandele i datter virksomheder og associeede virksomheder

Kapitalandele i datter virksomheder og associeede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" henholdsvis "Kapitalandele i associeede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder og associeede 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 datter virksomheder og associeede virksomheder.

Dattervirksomheder og associeede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.