
TG Partners II P/S

c/o Thylander Gruppen, Sundkrogsgade 7, DK-2100
København Ø

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 34 21 05 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/5 2018*

Nils Thygesen
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Ledelsesberetning 8
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 11
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 14
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TG Partners II P/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018
Copenhagen, 31 May 2018

Direktion *Executive Board*

Carsten Viggo Bæk

Bestyrelse *Board of Directors*

Lars Thylander
formand
Chairman

Mogens Nellemann Skov
næstformand
Deputy Chairman

Peter Reedtz

Hans Magnus Kolby Hansen

Sebastian Christmas Poulsen

Ilya Katsnelson

Ole Schielder Kristoffersen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of TG Partners II P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejerne i TG Partners II P/S

Konklusion

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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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. 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.

To the Shareholders of TG Partners II P/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of TG Partners II P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 beviselser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 selskabets interne kontrol.

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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 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 selskabet ikke længe 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

København, den 31. maj 2018

Copenhagen, 31 May 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne9777

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne31489

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

TG Partners II P/S
c/o Thylander Gruppen
Sundkrogsgade 7
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 34 21 05 78

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 27. december 2011

Incorporated: 27 December 2011

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Lars Thylander, formand (*Chairman*)
Mogens Nellemann Skov
Peter Reedtz
Hans Magnus Kolby Hansen
Sebastian Christmas Poulsen
Ilya Katsnelson
Ole Schielder Kristoffersen

Direktion
Executive Board

Carsten Viggo Bæk

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Årsrapporten for TG Partners II P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og drive ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 24.668.036, heraf avance ved salg af ejendomme på DKK 4.324.102, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 69.588.494.

Selskabet har pr. 1. oktober 2017 solgt alle aktiviteterne til Jeudan, hvorefter selskabet er uden aktivitet. Som følge af salget har selskabet i december 2017 gennemført en kapitalnedsættelse. Det er ledelsen forventning, at selskabet og datterselskabet bliver endelig afviklet i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Financial Statements of TG Partners II P/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Key activities

The purpose of the company is to hold shares in companies managing properties and managing properties

Development in the year

The income statement of the Company for 2017 shows a profit of DKK 24,668,036, of which gain on sale of investment properties amount to DKK 4,324,102, and the balance sheet at 31 December 2017 shows on equity of DKK 69,588,494.

The company has as of 1 October 2017 sold all activities to Jeudan, after which the company is without activity. As a result of the sale, the company decided a capital reduction in December 2017. Management expects that the company and its subsidiary will be final liquidated in 2018

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		11.773.430	14.836.895
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses related to investment properties</i>		-8.721.657	-5.229.970
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-2.472.548	-1.952.633
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		579.225	7.654.292
Gevinst/tab ejendomme <i>Profit/loss properties</i>	2	4.324.102	32.780.208
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		4.903.327	40.434.500
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		23.791.021	7.211.564
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		18.476	38.433
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.044.788	-4.589.599
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		24.668.036	43.094.898
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		24.668.036	43.094.898

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	175.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	23.944.378	7.211.564
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-174.276.342	35.883.334
	<hr/>	<hr/>
	24.668.036	43.094.898

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		0	343.500.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	0	343.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	4	77.968.771	54.177.750
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		77.968.771	54.177.750
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		77.968.771	397.677.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	11.148
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		102.716.358	2.191.361
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	6.278
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		102.716.358	2.208.787
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		4.717.877	357.027
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		107.434.235	2.565.814
Aktiver <i>Assets</i>		185.403.006	400.243.564

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		17.000.000	92.000.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		7.900.000	7.900.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		58.632.856	34.688.478
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-13.944.362	85.331.980
Egenkapital <i>Equity</i>	5	69.588.494	219.920.458
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		0	1.486.548
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		0	1.486.548
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	154.924.682
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	6	0	154.924.682
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	0	1.082.769
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	13.725.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		0	516.621
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		80.061.462	2.313.125
Anden gæld <i>Other payables</i>		35.753.050	6.273.517
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		115.814.512	23.911.876
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		115.814.512	178.836.558
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		185.403.006	400.243.564
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	1		

Balance 31. december *Balance Sheet 31 December (continued)*

Passiver *Liabilities and equity*

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

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

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Gevinst/tab ejendomme		
<i>Profit/loss properties</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	32.780.208
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Avance ved salg af investeringsejendomme	4.324.102	0
<i>Gain on sale of investment properties</i>		
	4.324.102	32.780.208

3 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar	263.070.944
<i>Cost at 1 January</i>	
Afgang i årets løb	-263.070.944
<i>Disposals for the year</i>	
Kostpris 31. december	0
<i>Cost at 31 December</i>	
Værdireguleringer 1. januar	80.429.056
<i>Value adjustments at 1 January</i>	
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-80.429.056
<i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	
Værdireguleringer 31. december	0
<i>Value adjustments at 31 December</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0
<i>Carrying amount at 31 December</i>	

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	19.489.271	19.489.271
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	19.489.271	19.489.271
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	34.688.479	27.476.914
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	23.791.021	7.211.565
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	58.479.500	34.688.479
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	77.968.771	54.177.750

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>
TG Kigkurren ApS under frivillig likvidation	København	3.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Egenkapital

Equity

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	92.000.000	7.900.000	34.688.478	85.331.980	219.920.458
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	-75.000.000	0	0	75.000.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	0	-175.000.000	-175.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	23.944.378	723.658	24.668.036
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	17.000.000	7.900.000	58.632.856	-13.944.362	69.588.494

Selskabskapitalen består af 17.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 17,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	0	150.407.126
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	4.517.556
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	154.924.682
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	1.082.769
<i>Within 1 year</i>		
	0	156.007.451
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
<i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	0	343.500.000
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerpantebrev på kr. 10 mio.:		
<i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Anparter i TG Kigkurren ApS		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for TG Partners II P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

The Annual Report of TG Partners II P/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

Consolidated financial statements

With reference to section 110 of the Danish Financial Statements Act, no consolidated financial statements are prepared.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Income Statement

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to rental.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Expenses related to investment properties

Expenses related to investment properties primarily include operating expenses for the year.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs etc.

Finansielle poster

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

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Skat af årets resultat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings-ejendomme 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.

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

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med

Tax on profit/loss for the year

As the company is not a independent taxpayer, the financial statements do not comprise current and deferred tax.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Investment properties are measured initially at cost with addition of transaction costs. Subsequently, investment properties are measured at fair value which equals the proceeds that investment properties are expected to bring in a sale at the balance date in a cash transaction to an independent buyer.

The valuation is by nature subject to uncertainty.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

usikkerhed.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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

Fair value are determined by management using a recognized valuation method based on a capitalized value from the expected future cash flows. To the extent that current market prices for comparable properties are available, these are included as a basis for assessing the properties at fair value. Change in fair value are recognized in the income statement in the period in where the change occurred.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

hensat forpligtelse hertil.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

provisions.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.