
TG Partners II P/S

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

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 34 21 05 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2017

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 17/5 2017*

Carsten Viggo Bæk
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income Statement 1 January - 31 December 2016</i>	7
Balance 31. december <i>Balance 31. december</i>	8
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	10
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, Accounting Policies</i>	15

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2017
Copenhagen, 6 April 2017

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 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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 væ-

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 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 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 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("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.

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 prepara-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser 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

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.

tion 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

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 judgment and maintain professional skepticism 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 de-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 tilside sættelse 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.
 - 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 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
- tecting 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.
 - 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

København, den 6. april 2017

Copenhagen, 6 April 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

view.

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.

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

TG Partners II P/S
c/o Thylander Gruppen
Store Strandstræde 19, 1
DK-1255 København K

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

Hovedaktivitet
Main activity

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og drive ejendomme.
The purpose of the company is to hold shares in companies managing properties and managing properties

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Income Statement 1 January - 31 December 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		14.836.895	14.046.009
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses related to investment properties</i>		-5.229.970	-5.463.269
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-1.952.633	-1.673.854
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		7.654.292	6.908.886
Gevinst/tab ejendomme <i>Profit/loss properties</i>	1	32.780.208	12.457.751
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		40.434.500	19.366.637
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		7.211.564	15.882.633
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		38.433	73.737
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.589.599	-4.824.011
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		43.094.898	30.498.996
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>		43.094.898	30.498.996

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	7.211.564	15.882.633
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	35.883.334	14.616.363
	43.094.898	30.498.996

Balance 31. december

Balance 31. december

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		343.500.000	295.059.243
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	2	343.500.000	295.059.243
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	3	54.177.750	46.966.185
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		54.177.750	46.966.185
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		397.677.750	342.025.428
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		11.148	93.231
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	4	2.191.361	1.508.375
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		6.278	195.515
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		2.208.787	1.797.121
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		357.027	3.940.024
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.565.814	5.737.145
Aktiver <i>Assets</i>		400.243.564	347.762.573

Balance 31. december

Balance 31. december

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		92.000.000	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>		34.688.478	27.476.914
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		85.331.980	49.448.646
Egenkapital Equity	5	219.920.458	176.825.560
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		1.486.548	1.222.059
Hensatte forpligtelser Provisions		1.486.548	1.222.059
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		154.924.682	156.062.943
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	154.924.682	156.062.943
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	1.082.769	1.061.735
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		13.725.844	3.046.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		516.621	959.449
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		2.313.125	3.448.125
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.273.517	5.105.029
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		0	31.077
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		23.911.876	13.652.011
Gældsforpligtelser Debt		178.836.558	169.714.954
Passiver Liabilities and equity		400.243.564	347.762.573
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
1 Gevinst/tab ejendomme <i>Profit/loss properties</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	32.780.208	12.457.751
	32.780.208	12.457.751
 2 Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		247.410.395
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>		15.660.549
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		<u>263.070.944</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		47.648.848
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		32.780.208
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		<u>80.429.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		<u>343.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Property, plant and equipment (continued)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets ledelse har indhentet en ekstern vurdering baseret på en DCF model.

Investment properties are measured at fair value. The company's management has obtained an external sales assessment based on a DCF model.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende væsentlige forudsætninger:

The fair value of the investment properties has been calculated based on the following significant assumptions:

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	343.500.000	295.059.243
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>		
Afkastkrav	-	2,65 - 4,24%
<i>Return requirements</i>		
Diskonteringsrente	6,09 - 6,84%	-
<i>Discount rate</i>		
Antal kvadratmeter	12.113	12.113
<i>Number of square meters</i>		
Antal Ejendomme	6	6
<i>Number of properties</i>		
Udlejningsgrad , gns.	90%	90%
<i>Occupancy rate, avg.</i>		

Meget attraktiv beliggenhed i København, Frederiksberg og Hellerup.

Very attractive location in Copenhagen, Frederiksberg and Hellerup.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
3 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>	27.476.914	11.594.281
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	7.211.565	15.882.633
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	34.688.479	27.476.914
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	54.177.750	46.966.185

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	København	3.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Andre tilgodehavender

Other receivables

En af selskabets investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt TDKK 1.487 i henhold til BRL §18b. Dette indestående modsvarer af en tilsvarende forpligtelse indregnet under hensatte forpligtelser. Saldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser i h.t. BRL §18 & §18b.

One of the Group's investment properties have deposits on account of external maintenance of The Landowners' Investment Foundation totaling TDKK 1,487. This deposit is matched by a corresponding debt recognized under provisions. The balance is dissolved and paid if the following year's maintenance costs are greater than the years provisions according to BRL §18 and §18b.

Øvrige investeringsejendomme har negative §18b saldi på i alt TDKK 3.385, der ikke er indregnet i årsrapporten.

Other investment properties have negative §18b balances totaling TDKK 3,385, which are not recognized in 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	27.476.914	49.448.646	176.825.560
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	7.211.564	35.883.334	43.094.898
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	92.000.000	7.900.000	34.688.478	85.331.980	219.920.458

Selskabskapitalen består af 92.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 92,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	150.407.126	150.347.627
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	4.517.556	5.715.316
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	154.924.682	156.062.943
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.082.769	1.061.735
<i>Within 1 year</i>		
	156.007.451	157.124.678

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	343.500.000	295.059.243
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerpantebrev på kr. 10 mio.:

The following assets have been placed as security with

Anpartar i TG Kigkurren ApS

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TG Partners II P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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. 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of TG Partners II P/S for 2016 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.

Financial Statements for 2016 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. 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, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende 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.

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.

Income Statement

Revenue

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

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to the rental.

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

Expenses related to investment properties

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

Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs etc.

Financial income and expenses

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

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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.

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.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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 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.

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.

The valuation is by nature subject to uncertainty.

Investments in subsidiaries

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

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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 tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Bolireguleringslovens §18b indregnes som andre tilgodehavende.

The items "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 any remaining value of positive differences (goodwill) and deduction of any remaining value of negative differences (negative goodwill).

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 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 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 for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Deposits at the Landowners' Investment Foundation regarding the property regulation law § 18b are recognised as other receivables.

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Hensatte forpligtelser

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

Vedligeholdelsesforpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes under hensatte forpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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.

Maintenance obligations regarding the property regulation law act § 18 and § 18b are recognised under provisions.

Financial debts

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

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.