

---

# **TG Partners III A/S**

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

## Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

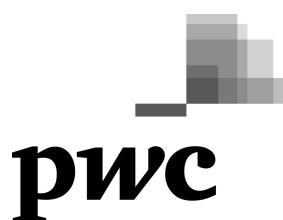
---

CVR-nr. 34 61 09 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 21/4 2016*

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent  
*Chairman*



# **Indholdsfortegnelse**

## **Contents**

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	6
Beretning <i>Review</i>	8
<b>Koncern- og årsregnskab</b> <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	12
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december <i>Cash Flow Statement 1 January - 31 December</i>	17
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	19
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	28

*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 2015 for TG Partners III A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016  
*Copenhagen, 21 April 2016*

### **Direktion**

#### **Executive Board**

Carsten Viggo Bæk

### **Bestyrelse**

#### **Board of Directors**

Lars Thylander  
formand  
*Chairman*

Peter Reedtz  
næstformand  
*Deputy Chairman*

Sebastian Christmas Poulsen

Stig Høllédig

Peter Christian Schmiegelow

Bendt Wedell

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements***

Til kapitalejerne i TG Partners III A/S

### **Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for TG Partners III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

To the Shareholders of TG Partners III A/S

### **Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements**

We have audited the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements of TG Partners III A/S for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, cash flow statement, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements and the Consolidated 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 and Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements***

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og koncernregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements and Consolidated Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements***

### **Konklusion**

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

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company and the Group at 31 December 2015 and of the results of the Company and the Group operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

København, den 21. april 2016  
*Copenhagen, 21 April 2016*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# **Selskabsoplysninger**

## **Company Information**

### **Selskabet**

*The Company*

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

CVR-nr.: 34 61 09 40

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 5. juli 2012

*Incorporated: 5 July 2012*

Regnskabsår: 4. regnskabsår

*Financial year: 4th financial year*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

### **Bestyrelse**

*Board of Directors*

Lars Thylander, formand (*Chairman*)

Peter Reedtz

Sebastian Christmas Poulsen

Stig Høllédig

Peter Christian Schmiegelow

Bendt Wedell

### **Direktion**

*Executive Board*

Carsten Viggo Bæk

### **Revision**

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

DK-2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

## *Financial Highlights*

	Koncern Group			
	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 (6 mdr.) TDKK
<b>Resultat</b> <i>Profit/loss</i>				
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	99.112	89.485	86.887	41.785
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>	94.956	41.622	50.990	18.058
Resultat af finansielle poster <i>Net financials</i>	-13.983	-37.859	-30.924	-12.614
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	62.388	2.841	15.085	4.071
<b>Balance</b> <i>Balance sheet</i>				
Balancesum <i>Balance sheet total</i>	1.462.653	1.354.201	1.334.021	1.303.967
Egenkapital <i>Equity</i>	132.125	77.037	82.556	72.071
<b>Pengestrømme</b> <i>Cash flows</i>				
Pengestrømme fra: <i>Cash flows from:</i>				
- driftsaktivitet <i>- operating activities</i>	29.121	13.296	29.636	5.877
- investeringsaktivitet <i>- investing activities</i>	-31.458	-36.930	-49.427	-1.236.110
- finansieringsaktivitet <i>- financing activities</i>	48.828	-3.319	16.426	1.267.182
Årets forskydning i likvider <i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>	46.491	-26.953	-3.365	36.949

## Hoved- og nøgletal

### *Financial Highlights*

	Koncern Group			
	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 (6 mdr.) TDKK
<b>Nøgletal i %</b> <i>Ratios</i>				
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	95,8%	46,5%	58,7%	43,2%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	6,5%	3,1%	3,8%	1,4%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	9,0%	5,7%	6,2%	5,5%
Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	59,7%	3,6%	19,5%	11,3%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

*For definitions, see under accounting policies.*

# Beretning Review

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 62.388.407, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 132.124.952.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernens aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som koncernen udsættes for.

## Markeds- og konkurrenceforhold

Det er vurderingen af koncernen ikke har væsentlige markedsmæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Det er væsentligt for koncernens forretning at finde de rigtige ejendomme til den rigtige pris. Rentestigninger kan medføre faldende afkast på disse ejendomme, ligesom en negativ udvikling i den danske økonomi og på det danske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

## Main activity

The group's purpose is to hold investments in real estate and operate properties.

## Development in the year

The income statement of the Group for 2015 shows a profit of DKK 62,388,407, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 132,124,952.

## Special risks - operating risks and financial risks

The Group's activities are exposed to both market and financial risks. The Board of Directors and Executive Board perform assessment of the risks to which the Group is subject.

## Market and competitive conditions

It is assessed that the Group is subject to no other significant market risks than what is normal in connection with property investment in Denmark.

It is crucial to the Group's business to find the right properties at the right price. Interest rate increases may lead to declining returns, just as a negative development in the Danish economy and the Danish labour market may imply fewer opportunities to lease vacant leases.

# Beretning

## Review

### Værdiregulering af ejendomme

Koncernen opgør dagsværdien for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigert for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, og således ikke er at medregne til et normalt indtjeningsår. Ejendommens nettoresultat udtrykkes herefter ved et normaliseret nettoresultat.

For hver enkelt ejendom kapitaliseres det normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår med et afkastkrav. Dagsværdien opgøres herefter som det kapitaliserede nettoresultat fratrukket reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Herudover indhentes for udvalgte ejendomme markedsvurderinger fra uafhængige vurderingsmænd til understøttelse af fastsættelsen af dagsværdien.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom.

Modellen indeholder flere elementer, der er baserede på ledelsens skøn, herunder afkastkravet, normaliseret nettoindtjening for det kommende driftsår samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom korrigert for forventede ændringer.

De enkelte ejendommes løbende driftsøkonomi kan blive påvirket af svigtende udlejning (tomgang), omkostninger til ombygning og vedligeholdelse samt regulering af lejeindtægter. Derfor er reduktion af tomgang samt optimering af vedligeholdelse og lejeindtægter et hovedmål i driften af ejendommene.

### *Value adjustment of properties*

The Group estimates the fair value of each property based on the property's budget for the coming operating year adjusted for fluctuations that are characterised as one-off events and would not be included in a normal income year. The net results of the properties are consequently expressed as normalised net results.

For each property, the normalised net results for the coming operating year are capitalised by a required rate of return. Subsequently, the fair value is determined as capitalised net results less provision for impending refurbishment and rebuilding. Furthermore an independent valuer is used to support determining the fair value of selected properties.

The required rate of return is determined annually by Management based on market development, Management's experience with acquisition and divestment of property during the year and changes in specific conditions related to each property.

The model includes several elements that are based on Management's estimates, including the required rate of return, normalised net earnings for the coming operating year as well as provision for impending refurbishment and rebuilding. To the extent possible, estimates are based on historically realised operating results for each property adjusted for expected changes.

The current operating economy of the individual properties may be influenced by declining leases (vacancies), rebuilding and maintenance costs as well as adjustment of rental income. Therefore, reduction of vacancies and optimisation of maintenance and rental income are main

# Beretning

## Review

### Finansielle forhold

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i koncernens risikostyring.

#### *Likviditets- og finansieringsrisiko*

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker og kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis koncernen ikke opfylder en række finansielle krav.

#### *Renterisici*

Koncernen har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvesteringer. Koncernen er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af koncernens ejendomsportefølle. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorfed der opnås en delvis sikring af resultatet.

Koncernen arbejder kontinuerligt med koncernens finansieringsstruktur for en optimering af rente og varighed.

objectives in the operation of the properties.

### Financial aspects

Financial risk constitutes a significant element of the Group's risk management.

#### *Liquidity and financing risks*

Liquidity and financing risks comprise situations where funds are insufficient to finance the current operation and the Company's future development.

Loans from banks and credit institutions may be called in by the lender at a certain notice if the Company defaults on loans, and if the Group does not fulfil certain financial requirements.

#### *Interest rate risks*

The Group has raised a significant amount of interest-bearing debt in connection with the financing of its property investments. The Group is consequently exposed in relation to interest rates, since that indirectly affect the value of both property and financing. An increase in interest rates will, all things being equal, reduce the value of the Group's property portfolio. Since a large part of the loan portfolio is with fixed interest rate, an interest rate increase, all things being equal, reduce the fair value of the debt, resulting in a partial hedge of the result.

The Group continuously work on its financial structure to optimise interest rates and durations.

# Beretning Review

## Miljø

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for koncernen eller påvirke ejendommens værdi.

De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som koncernen bekendt ikke indebærer nærliggende risiko for miljøforurening.

## Strategi og målsætninger

Investeringerne foretages med fokus på beliggenhed, stabilt cash flow samt mulighederne for at øge ejendommenes afkast og derved værdiskabelse gennem aktiv asset management.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Environment

The Company's risk in terms of environmental issues primarily comprises situations where a property is found to be contaminated and the authorities issue orders that may result in expenses or disadvantages for the Group or influence the value of the property.

To the best of the Group's knowledge, the clients currently leasing the Group's properties operate businesses that do not imply any obvious risk of environmental pollution.

## Strategy and objectives

Investments are made with a focus on location, stable cash flow and the potential for increasing the properties' return, thereby creating value through active asset management.

## 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	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>99.112.181</b>	<b>89.484.693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Omkostninger vedrørende investeringejendomme <i>Expenses related to investment properties</i>		-34.100.906	-24.368.319	0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-9.079.762	-8.461.103	-41.500	-42.041
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>55.931.513</b>	<b>56.655.271</b>	<b>-41.500</b>	<b>-42.041</b>
Gevinst/tab ejendomme <i>Profit/loss properties</i>	1	39.956.894	-13.913.694	0	0
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	2	-850.887	-1.045.325	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-81.400	-74.733	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>94.956.120</b>	<b>41.621.519</b>	<b>-41.500</b>	<b>-42.041</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	62.447.122	2.872.747
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		23.074.439	102.711	0	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-37.057.337	-37.961.422	-28.615	0
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>80.973.222</b>	<b>3.762.808</b>	<b>62.377.007</b>	<b>2.830.706</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-18.584.815	-921.802	11.400	10.300
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>62.388.407</b>	<b>2.841.006</b>	<b>62.388.407</b>	<b>2.841.006</b>

## Resultatdisponering

*Distribution of profit*

	<b>Moderselskab</b>	
	<i>Parent Company</i>	
	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Foreslæt udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	7.300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	55.147.122	-5.487.253
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	7.241.285	1.028.259
	<b>62.388.407</b>	<b>2.841.006</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Aktiver**

#### **Assets**

	Note	<b>Koncern Group</b>		<b>Moderselskab Parent Company</b>	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	1.400.472.525	1.329.057.275	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	4	247.417	328.817	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<b>1.400.719.942</b>	<b>1.329.386.092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	0	0	132.319.069	77.171.947
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132.319.069</b>	<b>77.171.947</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.400.719.942</b>	<b>1.329.386.092</b>	<b>132.319.069</b>	<b>77.171.947</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		914.218	648.411	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	8.334.575	6.764.668
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	7	6.527.206	15.986.520	0	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	0	883.753	588.300
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		1.487.292	1.667.271	0	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>8.928.716</b>	<b>18.302.202</b>	<b>9.218.328</b>	<b>7.352.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>53.003.860</b>	<b>6.512.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>61.932.576</b>	<b>24.815.138</b>	<b>9.218.328</b>	<b>7.352.968</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.462.652.518</b>	<b>1.354.201.230</b>	<b>141.537.397</b>	<b>84.524.915</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

#### **Liabilities and equity**

	Note	<b>Koncern Group</b>		<b>Moderselskab Parent Company</b>	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.000.040	5.000.040	5.000.040	5.000.040
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		62.999.966	62.999.966	62.999.966	62.999.966
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	64.319.063	9.171.941
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		64.124.946	1.736.539	-194.117	-7.435.402
Foreslægt udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	7.300.000	0	7.300.000
<b>Egenkapital <i>Equity</i></b>	<b>8</b>	<b>132.124.952</b>	<b>77.036.545</b>	<b>132.124.952</b>	<b>77.036.545</b>
Hensættelse til udkudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		6.883.398	673.939	0	0
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>	9	6.983.546	6.115.456	0	0
<b>Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i></b>		<b>13.866.944</b>	<b>6.789.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		1.241.409.222	1.202.689.240	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i></b>	<b>10</b>	<b>1.241.409.222</b>	<b>1.202.689.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

#### **Liabilities and equity**

	Note	<b>Koncern Group</b>		<b>Moderselskab Parent Company</b>	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	10	4.824.378	10.454.008	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		6.415.013	13.647.294	34.500	31.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		6.708.700	7.457.120	6.708.700	7.457.120
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		4.257.436	2.642.277	2.669.245	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		37.656.905	33.485.351	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		15.388.968	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>75.251.400</b>	<b>67.686.050</b>	<b>9.412.445</b>	<b>7.488.370</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>1.316.660.622</b>	<b>1.270.375.290</b>	<b>9.412.445</b>	<b>7.488.370</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>1.462.652.518</b>	<b>1.354.201.230</b>	<b>141.537.397</b>	<b>84.524.915</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	12				

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash Flow Statement 1 January - 31 December

		Koncern Group	
	Note	2015 DKK	2014 DKK
Arets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		62.388.407	2.841.006
Reguleringer <i>Adjustments</i>	13	-7.307.781	52.768.940
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	14	21.821.398	-1.556.387
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i>		<b>76.902.024</b>	<b>54.053.559</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		36.474	148.710
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-37.057.337	-38.011.943
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <i>Cash flows from ordinary activities</i>		<b>39.881.161</b>	<b>16.190.326</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		-10.760.197	-2.894.282
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <i>Cash flows from operating activities</i>		<b>29.120.964</b>	<b>13.296.044</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-72.855.549	-36.930.048
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>		41.397.193	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <i>Cash flows from investing activities</i>		<b>-31.458.356</b>	<b>-36.930.048</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-743.721.093	-3.852.054
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter <i>Repayment of loans from credit institutions</i>		0	-221.879
Optagelse af lån i realkreditinstitutter <i>Raising of mortgage loans</i>		799.849.409	9.115.000
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>		-7.300.000	-8.360.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <i>Cash flows from financing activities</i>		<b>48.828.316</b>	<b>-3.318.933</b>
<b>Ændring i likvider</b> <i>Change in cash and cash equivalents</i>		<b>46.490.924</b>	<b>-26.952.937</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		6.512.936	33.511.873

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Cash Flow Statement 1 January - 31 December**

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kursregulering omsætningsværdipapirer <i>Exchange adjustment of current asset investments</i>	0	-46.000	
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>53.003.860</b>	<b>6.512.936</b>
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		53.003.860	6.512.936
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>53.003.860</b>	<b>6.512.936</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Gevinst/tab ejendomme</b> <i>Profit/loss properties</i>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment properties</i>	21.982.293	7.304.260	0	0
Avance ved salg af ejendomme <i>Profit by sale of properties</i>	17.974.601	0	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	0	-21.217.954	0	0
	<b>39.956.894</b>	<b>-13.913.694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b> <i>Staff expenses</i>				
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	725.646	909.522	0	0
Pensioner <i>Pensions</i>	57.865	59.958	0	0
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	7.922	8.111	0	0
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	59.454	67.734	0	0
	<b>850.887</b>	<b>1.045.325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> <i>Average number of employees</i>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er i regnskabsåret ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen eller direktionen.

*In the year no remuneration has been paid to the Board of Directors or Executive Board.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	12.375.356	3.104.086	-11.400	-10.300
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	6.209.459	-2.182.284	0	0
	<b>18.584.815</b>	<b>921.802</b>	<b>-11.400</b>	<b>-10.300</b>

### 4 Materielle anlægsaktiver

#### *Property, plant and equipment*

Koncern Group		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	407.000	
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	407.000	
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	78.183	
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	81.400	
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	159.583	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>247.417</b>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Materielle anlægsaktiver

*Property, plant and equipment*

Koncern <i>Group</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.327.770.038
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	72.855.550
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-15.891.355
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.384.734.233</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	1.287.237
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	21.982.293
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang <i>Reversals for the year in connection with disposal</i>	-7.531.238
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>15.738.292</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>1.400.472.525</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse: 4,94% i intervallet 1,5-9%.  
*Weighted average ROI requirement of valuation: 4,94% in the spread 1.5-9%*

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.  
*ROI percentage is fixed on the basis of the properties current rent level.*

Beliggenhed: Større byer i Danmark  
*Location: Larger cities in Denmark*

Antal kvadratmeter: 121.888  
*Number of square meters: 121,888*

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering  
*Characteristics: Residential, commercial and parking*

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører en reduktion i værdi på ca. DKK 65 mio  
*Sensitivity Analysis: Increase in ROI requirement by 0.25% points leads to a reduction in value of approximately DKK 65 million.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

#### Investments in subsidiaries

	Moderselskab Parent Company	
	2015 DKK	2014 DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	68.000.006	68.000.006
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	68.000.006	68.000.006
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	9.171.941	14.659.194
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	62.447.122	2.872.747
Udbytte til moderselskabet <i>Dividend to the Parent Company</i>	-7.300.000	-8.360.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	64.319.063	9.171.941
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>132.319.069</b>	<b>77.171.947</b>

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

Navn Name	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
TG Brentwood A/S	København	7.500.000	100%	132.319.069	62.447.122

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Andre tilgodehavender

*Other receivables*

Flere af koncernens investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt TDKK 5.780 hvoraf TDKK 796 friges i 2016 som følge af afholdte vedligeholdelsesudgifter i 2015. Resterende indestående modsvares af en gæld medtaget under hensatte forpligtelser. Saldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser i h.t. BRL §18 & §18b.

*Some of the Group's investment properties have deposits on account of external maintenance of The Landowners' Investment Foundation totaling TDKK 5,780 whereoff TDKK 796 is repaid in 2016 due to maintenance in 2015. The rest of the deposit is matched by a corresponding debt included under provisions. The balance is dissolved and paid if the following year's maintenance costs are higher than the years provisions according to BRL §18 and §18b.*

Fem investeringsejendomme har negative §18b saldi på i alt TDKK 12.966, der ikke er indregnet i koncernregnskabet.

*Five investment properties have negative §18b balances totaling TDKK 12,966, which are not included in the Consolidated Financial Statements.*

### 8 Egenkapital

*Equity*

#### Koncern Group

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre		Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>			
			DKK	DKK						
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000.040	62.999.966	0	1.736.539	7.300.000	77.036.545				
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	0	-7.300.000	-7.300.000				
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	62.388.407	0	62.388.407				
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>5.000.040</b>	<b>62.999.966</b>	<b>0</b>	<b>64.124.946</b>		<b>0 132.124.952</b>				

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Egenkapital (fortsat)

*Equity (continued)*

#### Moderselskab *Parent Company*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	værdis meto- ning efter den indre <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre <i>Proposed dividend for the year</i>	Foreslægt ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000.040	62.999.966	9.171.941	-7.435.402	7.300.000	77.036.545	
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	0	-7.300.000	-7.300.000	
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	55.147.122	7.241.285	0	62.388.407	
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>5.000.040</b>	<b>62.999.966</b>	<b>64.319.063</b>	<b>-194.117</b>	<b>0</b>	<b>132.124.952</b>	

Selskabspakitalen består af 5.000.040 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 5,000,040 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

### 9 Andre hensættelser

*Other provisions*

	Koncern <i>Group</i>		Moderselskab <i>Parent Company</i>	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Hensat vedligeholdelse BRL §18b <i>Provision for maintenance BRL §18b</i>	4.983.546	4.615.456	0	0
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>	2.000.000	1.500.000	0	0
	<b>6.983.546</b>	<b>6.115.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 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:*

	Koncern		Moderselskab		
	Group	2015 DKK	2014 DKK	Parent Company	
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>					
<i>Mortgage loans</i>					
Efter 5 år <i>After 5 years</i>		1.100.511.029	1.070.083.003		0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>		140.898.193	132.606.237		0
Langfristet del <i>Long-term part</i>		1.241.409.222	1.202.689.240		0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>		4.824.378	10.454.008		0
		<b>1.246.233.600</b>	<b>1.213.143.248</b>		<b>0</b>

### 11 Anden gæld

Af anden gæld udgør deposita og forudbetalt leje TDKK 33.270

*Of other payables deposits and prepaid rent amounts to TDKK 33,270.*

### 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Sikkerhedsstillelser

*Security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.400.719.942	1.326.500.174	0	0
--	---------------	---------------	---	---

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

*Investment properties with a carrying amount of*

#### Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skatten af sambeskattningsindkomsten.  
*The jointly taxed companies are severally liable for the joint taxation.*

### 13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

*Cashflow statement - adjustments*

	Koncern Group	
	2015 DKK	2014 DKK
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	-23.074.439	-102.711
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	37.057.337	37.961.422
Gevinst/tab ejendomme <i>Profit/loss properties</i>	-39.875.494	-7.229.527
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	0	21.217.954
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	18.584.815	921.802
	<b>-7.307.781</b>	<b>52.768.940</b>

## **Noter til årsregnskabet**

### **Notes to the Financial Statements**

#### **14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

##### *Cash flow statement - change in working capital*

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	9.373.486	-3.019.367
Ændring i andre hensatte forpligtelser <i>Change in other provisions</i>	868.090	-6.663.864
Ændring i leverandører m.v. <i>Change in trade payables, etc</i>	11.579.822	8.126.844
	<b>21.821.398</b>	<b>-1.556.387</b>

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for TG Partners III A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C

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 negativt med TDKK 13.880.

Bortset fra ovenstående område er der anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og 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.

### **Basis of Preparation**

The Annual Report of TG Partners III A/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C

As a consequence of amending the Danish Financial Statements Act the accounting policy for measurement of financial liabilities associated with investment properties is changed from fair value to amortized cost.

In relation to the change in accounting policy, it has been decided to apply the transitional executive order no. 1849 of 15 December 2015 whereby comparative figures for 2014 are not restated. The change has affected the net result and equity by TDKK 13,880.

Apart from the above area accounting policies are unchanged compared to last year.

The Annual Report for 2015 is presented in DKK.

### **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.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Konsolideringspraksis**

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

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

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

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.

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

### **Basis of consolidation**

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, TG Partners III A/S, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejepериодen.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmaessige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### **Finansielle poster**

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

#### **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.

### **Income Statement**

#### **Revenue**

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

Revenue 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.

#### **Income from investments in subsidiaries and associates**

The items "Income from investments in subsidiaries" in the income statement include the proportionate share of the profit for the year.

#### **Financial income and expenses**

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

#### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

##### **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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelsen af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæsige skøn.

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 sammenlignlige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

### **Balance Sheet**

#### **Investment properties and other property, plant and equipment**

##### **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.

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

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Fair value are determined by management using a recognized valuation method based on a capitalized value from the expected future cashflows. 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.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke intræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                    5 år

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

### **Other property, plant and equipment**

Other property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools  
and equipment    5 years

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens §18b indregnes som andre tilgodehavende.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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 iht. Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes under hensatte forpligtelser.

### **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 Propertyregulation law §18b are recognised as other receivables.

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

### **Equity**

#### ***Dividend***

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

### **Provisions**

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Group 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 Propertyregulation law act §18 and §18b are recognised under provisions.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 aconto-skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Deferred tax assets and liabilities**

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

### **Current tax receivables and liabilities**

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til modtagne provenumed fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Iden efterfølgende perioder måles lånene tilamortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning overlåneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter depoita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles tilamortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Pengestrømsopgørelse**

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

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

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

### **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.

### **Cash Flow Statement**

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

### **Cash flows from operating activities**

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Cash flows from investing activities**

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

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

### **Cash flows from financing activities**

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående i bank

### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand"

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentligjorte regnskabsmateriale.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

# **Regnskabspraksis**

## **Accounting Policies**

### **Hoved- og nøgletal**

#### **Forklaring af nøgletal**

Overskudsgrad

*Profit margin*

Afkastningsgrad

*Return on assets*

Soliditetsgrad

*Solvency ratio*

Forrentning af egenkapital

*Return on equity*

### **Financial Highlights**

#### **Explanation of financial ratios**

Resultat før finansielle poster x 100

Nettoomsætning

*Profit before financials x 100*

*Revenue*

Resultat før finansielle poster x 100

Samlede aktiver

*Profit before financials x 100*

*Total assets*

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo

*Equity at year end x 100*

*Total assets at year end*

Ordinært resultat efter skat x 100

Gennemsnitlig egenkapital

*Net profit for the year x 100*

*Average equity*