

---

# ***TG Brentwood A/S***

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

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 34 61 10 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/5 2017

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Noter, regnskabspraksis 18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TG Brentwood A/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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2017

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Peter Reedtz  
næstformand

Sebastian Christmas Poulsen

Stig Hølledig

Peter Christian Schmiegelow

Bendt Wedell

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TG Brentwood A/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 Brentwood A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

TG Brentwood A/S  
c/o Thylander Gruppen  
Store Strandstræde 19  
1255 København K

CVR-nr.: 34 61 10 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 5. juli 2012  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Lars Thylander, formand  
Peter Reedtz  
Sebastian Christmas Poulsen  
Stig Hølleddig  
Peter Christian Schmiegelow  
Bendt Wedell

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	(6 mdr.) TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	101.671	99.112	89.485	86.887	41.785
Gevinst/tab på investeringsejendomme	126.651	39.957	7.304	-6.017	0
Resultat før finansielle poster	183.100	94.998	41.664	51.088	18.098
Resultat af finansielle poster	-31.210	-13.954	-37.859	-30.924	-12.614
Årets resultat	118.364	62.447	2.873	15.158	4.101
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.561.470	1.462.653	1.354.201	1.334.109	1.303.967
Egenkapital	250.683	132.319	77.172	82.659	72.101
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	180,1%	95,8%	46,6%	58,8%	43,3%
Afkastningsgrad	11,7%	6,5%	3,1%	3,8%	1,4%
Soliditetsgrad	16,1%	9,0%	5,7%	6,2%	5,5%
Forrentning af egenkapital	61,8%	59,6%	3,6%	19,6%	11,4%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 118.363.982, heraf værdireguleringer på DKK 126.651.086, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 250.683.051.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

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

### *Markedsrisici og konkurrenceforhold*

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

Det er væsentligt for selskabets forretning at finde de rigtige ejendomme til den rigtige pris.

Rentestigninger kan medføre faldende afkast på ejendommene, ligesom en negativ udvikling i den danske økonomi og på det danske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

# Ledelsesberetning

## *Værdiregulering af ejendomme*

Selskabet opgør dagsværdien for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret 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 markedsf forholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom. Til understøttelse af fastsatte afkastkrav indhentes afkastvurdering fra uafhængig erhvervsmægler.

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 korrigeret for forventede ændringer.

De enkelte ejendommers 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.

## *Likviditets- og finansieringsrisiko*

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

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 selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

# Ledelsesberetning

## *Renterisici*

Selskabet 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 ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Selskabet arbejder kontinuerligt med selskabets finansieringsstruktur for en optimering af rente og varighed.

## *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 selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko for miljøforurening.

## *Strategi og målsætninger*

Investeringerne foretages med fokus på beliggenhed, stabilt cash flow samt mulighederne for at øge ejendommens 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>101.670.887</b>	<b>99.112.181</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-34.885.262	-34.100.906
Andre eksterne omkostninger		-9.366.632	-9.038.262
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>57.418.993</b>	<b>55.973.013</b>
Gevinst/tab på investeringsejendomme	1	126.651.086	39.956.894
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>184.070.079</b>	<b>95.929.907</b>
Personaleomkostninger	2	-905.196	-850.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-64.417	-81.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>183.100.466</b>	<b>94.997.620</b>
Finansielle indtægter		4.675.506	23.074.439
Finansielle omkostninger		-35.885.456	-37.028.722
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.890.516</b>	<b>81.043.337</b>
Skat af årets resultat	3	-33.526.534	-18.596.215
<b>Årets resultat</b>		<b>118.363.982</b>	<b>62.447.122</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0
Overført resultat	93.363.982	62.447.122
	<b>118.363.982</b>	<b>62.447.122</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	1.433.680.160	1.400.472.525
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	247.417
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.433.680.160</b>	<b>1.400.719.942</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.433.680.160</b>	<b>1.400.719.942</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		785.125	914.218
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		256.357	0
Andre tilgodehavender	6	7.682.083	6.527.206
Selskabsskat		3.735.485	0
Periodeafgrænsningsposter		225.172	1.487.292
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.684.222</b>	<b>8.928.716</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.105.575</b>	<b>53.003.860</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>127.789.797</b>	<b>61.932.576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.561.469.957</b>	<b>1.462.652.518</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		7.500.000	7.500.000
Overkurs ved emission		60.500.006	60.500.006
Overført resultat		157.683.045	64.319.063
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>250.683.051</b>	<b>132.319.069</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.164.246	6.883.398
Andre hensættelser	7	7.395.873	6.983.546
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.560.119</b>	<b>13.866.944</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.184.691.591	1.241.409.222
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>1.184.691.591</b>	<b>1.241.409.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	30.369.604	4.824.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.905.020	6.380.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.334.575
Selskabsskat		0	2.471.944
Anden gæld		37.024.183	37.656.905
Periodeafgrænsningsposter		12.236.389	15.388.968
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.535.196</b>	<b>75.057.283</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.267.226.787</b>	<b>1.316.466.505</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.561.469.957</b>	<b>1.462.652.518</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	7.500.000	60.500.006	64.319.063	0	132.319.069
Årets resultat	0	0	93.363.982	25.000.000	118.363.982
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.500.000</b>	<b>60.500.006</b>	<b>157.683.045</b>	<b>25.000.000</b>	<b>250.683.051</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Gevinst/tab på investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	134.528.000	21.982.293
Avance/tab ved salg af investeringsejendomme	<u>-7.876.914</u>	<u>17.974.601</u>
	<b><u>126.651.086</u></b>	<b><u>39.956.894</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	829.875	725.646
Pensioner	58.569	57.865
Andre omkostninger til social sikring	8.009	7.922
Andre personaleomkostninger	<u>8.743</u>	<u>59.454</u>
	<b><u>905.196</u></b>	<b><u>850.887</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.318.160	12.386.756
Årets udskudte skat	<u>29.208.374</u>	<u>6.209.459</u>
	<b><u>33.526.534</u></b>	<b><u>18.596.215</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		407.000
Afgang i årets løb		<u>-407.000</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		159.583
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-159.583</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>0</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	1.384.734.233
Tilgang i årets løb	4.800.000
Afgang i årets løb	-94.361.811
Kostpris 31. december	<u>1.295.172.422</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.738.292
Årets værdireguleringer	134.528.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-11.758.554
Værdireguleringer 31. december	<u>138.507.738</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.433.680.160</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse: 4,71% i intervallet 1,5-9%.

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: Større byer i Danmark

Antal kvadratmeter: 115.511

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering

Følsomhedsanalyse: Stigning i vægtet afkastkrav med 0,25% point vil medføre en reduktion i værdi på ca. DKK 72 mio.

## 6 Andre tilgodehavender

Flere af koncernens investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på i alt TDKK 5.396 hvoraf TDKK 134 frigives i 2017 som følge af afholdte vedligeholdelsesudgifter i 2016. Indestående modsvares af en gæld medtaget under hensatte forpligtelser. Saldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser iht. BRL §18 & §18b.

Fem investeringsejendomme har negative §18b saldi på i alt TDKK 11.928, der ikke er indregnet i årsrapporten.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>7 Andre hensættelser</b>		
Hensat vedligeholdelse BRL §18b	5.395.873	4.983.546
Andre hensættelser	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<b><u>7.395.873</u></b>	<b><u>6.983.546</u></b>

## 8 Anden gæld

Af anden gæld udgør deposita og forudbetalt leje TDKK 32.108.

## 9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 7.500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.171.855.827	1.100.511.029
Mellem 1 og 5 år	<u>12.835.764</u>	<u>140.898.193</u>
Langfristet del	1.184.691.591	1.241.409.222
Inden for 1 år	<u>30.369.604</u>	<u>4.824.378</u>
	<b><u>1.215.061.195</u></b>	<b><u>1.246.233.600</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.433.680.160	1.400.472.525
---	---------------	---------------

### Eventualforpligtelser

De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TG Brentwood A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

## Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for TG Partners III A/S, København, CVR-nr.: 34 61 09 40 har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter, regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## 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.

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

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige 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 sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

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 indtræder som forventet.

## **Noter, regnskabspraksis**

tet. 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 tidspunkt, 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **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.

# Noter, regnskabspraksis

## 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 iht. Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes under hensatte forpligtelser.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$