TG Partners H2 A/S

Årsrapport for 2013

Annual Report for 2013

CVR-nr. 33 76 59 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/3 2014

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 27/3 2014

Carsten Viggo Bæk
Dirigent
Chairman

pwc

Indholdsfortegnelse
Contents

Side
Page

Påtegninger
Management´s Statement and Auditor´s Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabsoplysninger 4
Company Information

Årsregnskab
Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 6
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 8
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 12
Accounting Policies

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

pwc

Ledelsespåtegning
Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for TG Partners H2 A/S.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of TG Partners H2 A/S for the financial year 1 January - 31 December 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 27. marts 2014
Copenhagen, 27 March 2014

Direktion
Executive Board

Carsten Viggo Bæk

Bestyrelse
Board of Directors

Lars Thylander
formand
Chairman

John Schwartzbach

Bendt Wedell

Johan Wedell-Wedellsborg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejerne i TG Partners H2 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for TG Partners H2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

To the Shareholders of TG Partners H2 A/S

We have audited the Financial Statements of TG Partners H2 A/S for the financial year 1 January - 31 December 2013, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the 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 are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the 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 that give a true and fair view in order to design audit procedures that are

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Opinion
In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2013 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

København, den 27. marts 2014
Copenhagen, 27 March 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 H2 A/S c/o Thylander Gruppen Store Strandstræde 19, 1 DK-1255 København K CVR-nr.: 33 76 59 24 *CVR No:* Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december *Financial period: 1 January - 31 December* Hjemstedskommune: København *Municipality of reg. office: Copenhagen*
Hovedaktivitet ***Main activity***	Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og at drive ejendomme. *The company's purpose is to hold investments in real estate and operate properties.*
Bestyrelse ***Board of Directors***	Lars Thylander, formand *(Chairman)* John Schwartzbach Bendt Wedell Johan Wedell-Wedellsborg
Direktion ***Executive Board***	Carsten Viggo Bæk
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 DK-2900 Hellerup

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

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger *Other external expenses*		-30.426	28.148
Resultat før renter ***Profit/loss before financial income and expenses***		**-30.426**	**28.148**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder *Income from investments in associates*		10.544.202	9.978.157
Finansielle indtægter *Financial income*		12	0
Finansielle omkostninger *Financial expenses*	1	-4.960	-3.329
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**10.508.828**	**10.002.976**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	2	-53.020	-6.205
Årets resultat ***Net profit/loss for the year***		**10.455.808**	**9.996.771**

Resultatdisponering
Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret *Proposed dividend for the year*	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net revaluation under the equity method*	3.395.304	0
Overført resultat *Retained earnings*	7.060.504	9.996.771
	10.455.808	**9.996.771**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Aktiver
Assets

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder *Investments in associates*	3	92.562.382	76.297.883
Finansielle anlægsaktiver ***Fixed asset investments***		**92.562.382**	**76.297.883**
Anlægsaktiver ***Fixed assets***		**92.562.382**	**76.297.883**
Andre tilgodehavender *Other receivables*		6.362	11.125
Udskudt skatteaktiv *Deferred tax asset*		0	53.020
Tilgodehavender ***Receivables***		**6.362**	**64.145**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**7.140**	**9.559**
Omsætningsaktiver ***Currents assets***		**13.502**	**73.704**
Aktiver ***Assets***		**92.575.884**	**76.371.587**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Passiver
Liabilities and equity

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Selskabskapital *Share capital*		1.027.500	1.027.500
Overkurs ved emission *Share premium account*		81.172.478	81.172.478
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode *Reserve for net revaluation under the equity method*		9.115.602	0
Overført resultat *Retained earnings*		1.074.890	-5.985.614
Egenkapital ***Equity***	4	**92.390.470**	**76.214.364**
Gæld til associerede virksomheder *Payables to associates*		170.414	149.223
Anden gæld *Other payables*		15.000	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser ***Short-term debt***		**185.414**	**157.223**
Gældsforpligtelser ***Debt***		**185.414**	**157.223**
Passiver ***Liabilities and equity***		**92.575.884**	**76.371.587**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	5		
Nærtstående parter og ejerforhold *Related parties and ownership*	6		

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

		2013	2012
		DKK	DKK
1	**Finansielle omkostninger** ***Financial expenses***		
	Renteomkostninger associerede virksomheder *Interest paid to associates*	4.954	3.329
	Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	6	0
		4.960	**3.329**
2	**Skat af årets resultat** ***Tax on profit/loss for the year***		
	Årets aktuelle skat *Current tax for the year*	0	0
	Årets udskudte skat *Deferred tax for the year*	53.020	6.205
		53.020	**6.205**

		2013	2012
		DKK	DKK
3	**Kapitalandele i associerede virksomheder** ***Investments in associates***		
	Kostpris 1. januar *Cost at 1 January*	83.446.781	83.446.781
	Kostpris 31. december *Cost at 31 December*	83.446.781	83.446.781
	Værdireguleringer 1. januar *Value adjustments at 1 January*	-7.148.898	-11.422.888
	Årets resultat *Net profit/loss for the year*	10.544.202	9.978.157
	Egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed, netto *Equity movements in associates, net*	5.720.297	-5.704.167
	Værdireguleringer 31. december *Value adjustments at 31 December*	9.115.601	-7.148.898
	Regnskabsmæssig værdi 31. december ***Carrying amount at 31 December***	**92.562.382**	**76.297.883**

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:
Investments in associates are specified as follows:

Navn *Name*	Hjemsted *Place of registered office*	Selskabskapital *Share capital*	Stemme- og ejerandel *Votes and ownership*
TG Partners A/S	Copenhagen	20.000.000	56%

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

4 Egenkapital
Equity

	Selskabs-kapital *Share capital*	Overkurs ved emission *Share premium account*	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode *Reserve for net revaluation under the equity method*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar *Equity at 1 January*	1.027.500	81.172.478	0	-5.985.614	76.214.364
Egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder *Equity movements in associates*	0	0	5.720.298	0	5.720.298
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	3.395.304	7.060.504	10.455.808
Egenkapital 31. december ***Equity at 31 December***	**1.027.500**	**81.172.478**	**9.115.602**	**1.074.890**	**92.390.470**

Selskabskapitalen består af 1.027.500 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 1,027,500 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualaktiver
Contingent assets

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 54, der ikke er indregnet i balancen som følge af usikkerhed om den fremtidige anvendelse.
Deferred tax asset amounting to TDKK 54 has not been recognised in the Balance Sheet due to uncertainties regarding future taxable income.

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Afgivet selvskyldnerkaution overfor K/S af 1. august 2010 maksimeret til TDKK 7.500.
Provided a guarantee against K/S af 1. august 2010 maximized to TDKK 7,500.

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

6 Nærtstående parter og ejerforhold
Related parties and ownership

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:
The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

J.C. Hempel's Fond, Copenhagen

Nordben Life and Pension Insurance Co. Limited, Guernsey

Christian J. Linde A/S, Charlottenlund

Advokat Michael Vinther, Charlottenlund

Wefri A/S, Copenhagen

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TG Partners H2 A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Basis of Preparation

The Annual Report of TG Partners H2 A/S for 2013 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2013 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.

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.

Regnskabspraksis
Accounting Policies

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

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

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

Other external expenses

Other external expenses comprise costs to administration.

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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

Balance Sheet

Investments in associates

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

The items “Investments in associates” in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition.

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere 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.

Egenkapital

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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.

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

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

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Equity

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Financial debts

Payables are measured at amortised cost.