

Teglholm Park P/S
Teglholmsgade 1
2450 København SV
CVR-nr. 16935735

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2019

Dirigent



Navn: Trine S. Rosenskjold

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglholm Park P/S
Teglholmsgade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Peer von Hedemann Schaumburg-Müller, formand
Flemming Jacobsen
Erik Halskov Christesen
Steen Markersen Jacobsen
Mogens Jensen
Jørgen Hansen

Direktion

Leif Stidsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Tegholm Park P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

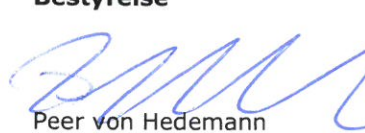
København, den 13.03.2019

Direktion




Leif Stidsen
direktør

Bestyrelse



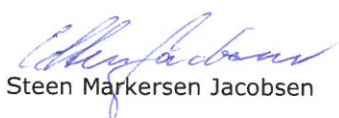
Peer von Hedemann
Schaumburg-Müller
formand



Flemming Jacobsen



Erik Halskov Christesen



Steen Mærkersen Jacobsen



Mogens Jensen



Jørgen Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tegholm Park P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholm Park P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

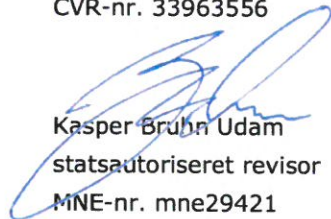
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13.03.2019


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 13.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Pensionskassen har i efteråret 2017 genudbudt projektet Teglholm Brygge og indgået en totalentreprisekontrakt med Pihlkonsortiet Teglholmen I/S. Ejendomskomplekset opføres på Teglholmegade 10-14 i Sydhavnen, København og kommer til at indeholde 179 boliger. Byggeriet er startet op i sommeren 2018 og forventes færdig i primo 2021.

Årets resultat var et overskud på 11 mio.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets formue var på 300,3 mio.kr. pr. 31. december 2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

November 2016 indgik selskabet en totalentreprisekontrakt med NCC A/S om opførelse af en boligejendom med 187 boliger på Teglholmen i Sydhavnen (Teglholmegade 10-14, 2450 Kbh. SV). Samarbejdet ophørte imidlertid i sommeren 2017 pga. uenighed mellem parterne.

Stadeforretning kører i Voldgiftsnævnet og Pensionskassen har varslet NCC A/S et erstatningskrav, som afventer resultatet af stædeopførelsen. Sagen forventes tidligst afgjort i 2020. Pensionskassen er bekendt med, at NCC A/S også vil gøre krav gældende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		28.787	19.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.172)	80.552
Andre eksterne omkostninger		(75)	(77)
Ejendomsomkostninger		<u>(8.255)</u>	<u>(7.971)</u>
Bruttoresultat		14.285	92.186
Personaleomkostninger	1	<u>(907)</u>	<u>(730)</u>
Driftsresultat		13.378	91.456
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.444)</u>	<u>(2.436)</u>
Årets resultat		<u>10.934</u>	<u>89.020</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>10.934</u>	<u>89.020</u>
		<u>10.934</u>	<u>89.020</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		722.357	675.974
Materielle anlægsaktiver	3	722.357	675.974
 Anlægsaktiver		 722.357	 675.974
 Andre tilgodehavender		1.478	472
Periodeafgrænsningsposter		193	16
Tilgodehavender		1.671	488
 Likvide beholdninger		 16.353	 10.740
 Omsætningsaktiver		 18.024	 11.228
 Aktiver		 740.381	 687.202

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		<u>297.845</u>	<u>286.911</u>
Egenkapital		<u>300.345</u>	<u>289.411</u>
Bankgæld		0	5.463
Anden gæld	5	<u>7.761</u>	<u>7.822</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.761</u>	<u>13.285</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		413.381	370.902
Anden gæld		17.988	12.824
Periodeafgrænsningsposter		<u>906</u>	<u>780</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>432.275</u>	<u>384.506</u>
Gældsforpligtelser		<u>440.036</u>	<u>397.791</u>
Passiver		<u>740.381</u>	<u>687.202</u>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.500	286.911	289.411
Årets resultat	0	10.934	10.934
Egenkapital ultimo	2.500	297.845	300.345

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	903	724
Andre omkostninger til social sikring	4	6
	907	730
Antal ansatte pr. balancedagen	2	1
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

Personalemkostninger indeholder løn og gager, vikaromkostninger, samt social sikring i form af ATP-bidrag mm.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.433	1.845
Renteomkostninger i øvrigt	11	591
	2.444	2.436

	Investe- rings- ejendomme
	t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	441.622
Tilgange	52.555
Kostpris ultimo	494.177
Dagsværdireguleringer primo	234.352
Årets dagsværdireguleringer	(6.172)
Dagsværdireguleringer ultimo	228.180
Regnskabsmæssig værdi ultimo	722.357

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på hhv. 10.365 m² og 7.101 m² samt 2 grundstykker beliggende på Tegholm i København SV. På det ene grundstykke er byggeriet af boligejendommen, TEGHOLM BRYGGE, genopstartet i sommeren 2018, og ejendommen forventes at stå færdig primo 2021. Boligejendommen på ca. 17.000 m² kommer til at indeholde 179 boliger. Det andet grundstykke er solgt betinget til Københavns Kommune, som vil bygge skole og børnehave på grunden.

Noter

Salget afventer endelig godkendelse. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor, inklusive forventet inflation, udgør 6,4% pr. 31.12.2018 (6,4% pr. 31.12.2017).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 52 mio.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

I forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommene har der medvirket ekstern valuar/ejendomsmægler.

4. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

5. Anden gæld

Langfristet anden gæld indeholder deposita fra boliglejere. Det forventes ikke, at der er forpligtelser hertil, der forfalder indenfor 5 år.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgik i november 2016 en totalentreprisekontrakt med NCC A/S om opførelse af en boligejendom på Tegholm i Sydhavnen (Tegholmmsgade 10-14, 2450 København SV). Samarbejdet ophørte imidlertid i sommeren 2017 på grund af uenigheder mellem parterne.

Stadeforretning kører i Voldgiftsnævnet, og selskabet har varslet NCC A/S et erstatningskrav, som afventer resultatet af syn og skønsforretningen, som tidligst forventes afgjort i 2020. Selskabet er bekendt med, at NCC A/S også vil gøre krav gældende. Der er på den baggrund usikkerhed omkring indregning og måling af værdien på den pågældende ejendom som følge af usikkerhed omkring stadeopførelsen og de derved aktiverede omkostninger.

Opførelsen af ejendomskomplekset på Tegholmmsgade 10-14 er genopstartet i sommeren 2018. Selskabet indgik i starten af 2018 en aftale med en entreprenør, Pihlkonsortiet Tegholm I/S bestående af Pihl & Søn A/S og LM Byg A/S for at færdiggøre projektet.

Noter

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse Ejerforhold:

Selskabet ejes 100 pct. af:

TDC Pensionskasse

Teglholmsgade 1

0900 København C

CVR: 71 96 76 11

Komplementar:

Teglholm Park Komplementar ApS

Teglholmsgade 1

2450 København SV

CVR: 33 25 46 87

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse

Der har i regnskabsåret 2018 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomstransaktioner i Teglholm Park P/S samt driftsomkostninger i forbindelse med moderselskabets udlån af medarbejder til ejendomsfunktion.

Teglholm Park Komplementar ApS

Der har i regnskabsåret 2018 været transaktioner mellem partnerselskabet og komplementarselskabet, idet partnerselskabet har betalt vederlag til komplementarselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter for selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Der har medvirket ekstern valuar/ejendomsmægler ved opgørelsen, der er endeligt fastlagt af pensionskassens ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.