



Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Tegholm Park P/S
Tegholmegade 1
2450 København SV
CVR-nr. 16935735

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.04.2018

Dirigent

Navn: Betina S. Nisted

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.03.2018

Direktion



Leif Stidsen
direktør

Bestyrelse



Peer von Hedemann
Schaumburg-Müller
formand



Flemming Jacobsen



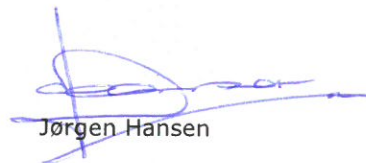
Erik Halskov Christesen



Steen Markersen Jacobsen



Mogens Jensen



Jørgen Hansen

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglholm Park P/S
Teglholmsgade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Teglholt Park P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglholt Park P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 01.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19708

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den 1. september 2017 blev det nyopførte byggeri FORMERIET på Teglholm Tværvej 4-14, København SV ibrugtaget. De 70 lejligheder i ejendomskomplekset er fuldt udlejet ved årets udgang.

Til foråret 2018 starter byggeriet af boligejendommen TEGLHOLM BRYGGE, der skal opføres på Teglholmsgade 12-14 i Sydhavnen, København SV. Ejendomskomplekset, der forventes at stå færdigt i foråret 2020, kommer til at indeholde 179 boliger.

Årets resultat var et overskud på 89 mio.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets formue var på 289,4 mio.kr. pr. 31. december 2017.

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 (Teglholmsgade 12-14, 2450 Kbh. SV). Samarbejdet ophørte imidlertid i sommeren 2017 pga. uenighed mellem parterne.

Selskabet har varslet NCC A/S et erstatningskrav, som afventer resultatet af stædeopførelsen. Stædeforretning kører i Voldgiftsnævnet. Sagen forventes tidligst afgjort sommeren 2019. 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 af den pågældende ejendom som følge af usikkerhed omkring stædeopførelsen og de derved aktiverede omkostninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		19.682	16.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.552	23.827
Andre eksterne omkostninger		(77)	(82)
Ejendomsomkostninger		<u>(7.971)</u>	<u>(5.670)</u>
Bruttoresultat		92.186	34.779
Personaleomkostninger	1	<u>(730)</u>	<u>(638)</u>
Driftsresultat		91.456	34.141
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.436)</u>	<u>(1.996)</u>
Årets resultat		89.020	32.145
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>89.020</u>	<u>32.145</u>
		89.020	32.145

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		675.974	484.679
Materielle anlægsaktiver	3	675.974	484.679
Anlægsaktiver		675.974	484.679
Andre tilgodehavender		472	1.267
Periodeafgrænsningsposter		16	269
Tilgodehavender		488	1.536
Likvide beholdninger		10.740	7.238
Omsætningsaktiver		11.228	8.774
Aktiver		687.202	493.453

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		<u>286.911</u>	<u>197.890</u>
Egenkapital		<u>289.411</u>	<u>200.390</u>
Anden gæld	5	<u>7.822</u>	<u>4.755</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.822</u>	<u>4.755</u>
Bankgæld		5.463	19.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		370.902	253.515
Anden gæld		12.824	15.360
Periodeafgrænsningsposter		<u>780</u>	<u>90</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>389.969</u>	<u>288.308</u>
Gældsforpligtelser		<u>397.791</u>	<u>293.063</u>
Passiver		<u>687.202</u>	<u>493.453</u>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital primo	2.500	197.891	200.391
Årets resultat	0	89.020	89.020
Egenkapital ultimo	2.500	286.911	289.411

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	724	630
Andre omkostninger til social sikring	6	8
	730	638
Antal ansatte pr. balancedagen	1	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

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

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.845	1.881
Renteomkostninger i øvrigt	591	115
	2.436	1.996

	Investe- rings- ejendomme
	t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	330.879
Tilgange	110.743
Kostpris ultimo	441.622
Dagsværdireguleringer primo	153.800
Årets dagsværdireguleringer	80.552
Dagsværdireguleringer ultimo	234.352
Regnskabsmæssig værdi ultimo	675.974

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på hhv. 10.365 m² og 7.101 m² samt 2 grundstykker beliggende på Teglholmen i København SV. På det ene grundstykke starter til foråret byggeriet af boligejendommen, TEGLHOLM BRYGGE, der forventes at stå færdigt i foråret 2020. Boligejendommen på ca. 17.000 m² kommer til at indeholde 179 boliger. Det andet grundstykke er solgt betinget

Noter

til Københavns Kommune, som vil bygge skole og børnehave på grunden. 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. 31.12.2017 (6,9% pr. 31.12.2016).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 52,2 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

November 2016 indgik selskabet en totalentreprisekontrakt med NCC A/S om opførelse af en boligejendom med 187 boliger på Teglholmen i Sydhavnen (Teglholmegade 12-14, 2450 Kbh. SV). Samarbejdet ophørte imidlertid i sommeren 2017 pga. uenighed mellem parterne.

Stadeforretning kører i Voldgiftsnævnet og selskabet har varslet NCC A/S et erstatningskrav, som afventer resultatet af stadeopgørelsen. Sagen forventes tidligst afgjort sommeren 2019. 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 af den pågældende ejendom som følge af usikkerhed omkring stadeopgørelsen og de derved aktiverede omkostninger.

Selskabet har i efteråret 2017 genudbudt projektet og indgået en totalentreprisekontrakt med Pihl-kon-sortiet Teglholmen I/S. Byggeriet forventes færdig i foråret 2020.

Noter

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse Ejerforhold:

Selskabet ejes 100 pct. af:

TDC Pensionskasse

Tegholmsgade 1

0900 København C

CVR: 71 96 76 11

Komplementar:

Tegholm Park Komplementar ApS

Tegholmsgade 1

2450 København SV

CVR: 33 25 46 87

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse

Der har i regnskabsåret 2017 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomstransaktioner i Tegholm Park P/S.

Tegholm Park Komplementar ApS

Der har i regnskabsåret 2017 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

