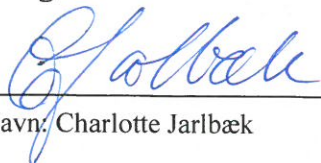


Tegholm Park P/S
CVR-nr. 16935735
Tegholmegade 1
2450 København SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent



Navn: Charlotte Jarlbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tegholm Park P/S
Tegholmegade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

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

Direktion

Leif Stidsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.02.2016

Direktion



Leif Stidsen

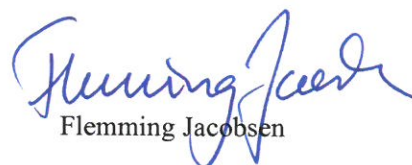
Bestyrelse



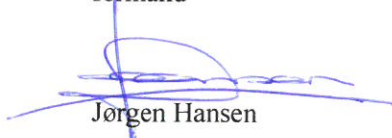
Peer Schaumburg-Müller
formand



Erik Halskov Christesen



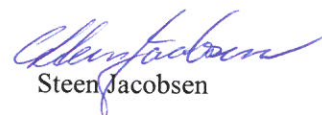
Flemming Jacobsen



Jørgen Hansen



Mogens Jensen



Steen Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tegholm Park P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholm Park P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

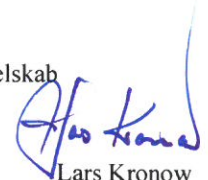
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Kasper Bruhn Udum
statsautoriseret revisor


Lars Kronow
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom. Selskabets erhvervsjendom på Støberigade 8 i København blev i 2014-2015 ombygget til 225 ungdomsboliger samt en dagligvarebutik. Boligerne stod klar til indflytning i juli 2015, og boliger samt butik er fuldt udlejet ultimo 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 påbegyndte selskabet projekteringen af byggeriet Formeriet på Tegholm Tværvej, som forventes at stå færdigt med 70 lejligheder til udlejning medio 2017.

Derudover er udvikling af et byggeri på Tegholmegade 12-14 påbegyndt, og forventes at kunne stå færdig med ca. 180 lejligheder til udlejning i 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi efter DCF-modellen. Det forventede fremtidige afkast og det fastlagte afkastkrav har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen. Udviklingen i det generelle renteniveau har således betydning for de udøvede skøn i forbindelse med fastlæggelsen af afkastkrav. Der har endvidere medvirket ekstern valuar / ejendomsmægler ved opgørelsen, der er endeligt fastlagt af selskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.416	120
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		31.850	(5.127)
Andre eksterne omkostninger		(173)	(46)
Ejendomsomkostninger		<u>(4.464)</u>	<u>(2.945)</u>
Bruttoresultat		33.629	(7.998)
Personaleomkostninger	1	<u>(364)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		33.265	(7.998)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.102)</u>	<u>(710)</u>
Årets resultat		<u>32.163</u>	<u>(8.708)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>32.163</u>	<u>(8.708)</u>
		<u>32.163</u>	<u>(8.708)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		367.222	244.238
Materielle anlægsaktiver	3	<u>367.222</u>	<u>244.238</u>
Anlægsaktiver		<u>367.222</u>	<u>244.238</u>
Andre tilgodehavender		496	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>253</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>749</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.813</u>	<u>9.913</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.562</u>	<u>9.913</u>
Aktiver		<u>370.784</u>	<u>254.151</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		<u>165.745</u>	<u>133.582</u>
Egenkapital		<u>168.245</u>	<u>136.082</u>
Anden gæld	5	<u>4.615</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.615</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		181.580	105.532
Anden gæld		16.230	12.537
Periodeafgrænsningsposter		<u>114</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>197.924</u>	<u>118.069</u>
Gældsforpligtelser		<u>202.539</u>	<u>118.069</u>
Passiver		<u>370.784</u>	<u>254.151</u>
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.500	133.582	136.082
Årets resultat	0	32.163	32.163
Egenkapital ultimo	2.500	165.745	168.245

Noter

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	361	0
Andre omkostninger til social sikring	3	0
	<u>364</u>	<u>0</u>

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.044	710
Renteomkostninger i øvrigt	58	0
	<u>1.102</u>	<u>710</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejen- domme</u> t.kr.
Kostpris primo	146.115
Tilgange	91.134
Kostpris ultimo	<u>237.249</u>
Dagsværdireguleringer primo	98.123
Årets dagsværdireguleringer	31.850
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>129.973</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>367.222</u>

4. Virksomhedskapital

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

Aktierne lyder på navn og er ikke-omsætningspapirer.

Noter

5. Anden gæld

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

6. 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 er i regnskabsåret 2015 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomstransaktioner i Tegholm Park P/S.

Tegholm Park Komplementar ApS

Der har i regnskabsåret 2015 været transaktioner mellem partnerselskabet og komplementarselskabet, idet partnerselskabet har betalt vederlag til komplementarselskabet.