

Tegholm Park P/S

Tegholmegade 1, 2450 København SV
CVR-nr. 16935735

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2020

Trine S. Rosenskjold
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tegholm Park P/S
Tegholmegade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

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

Direktion

Leif Stidsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Teglholt 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

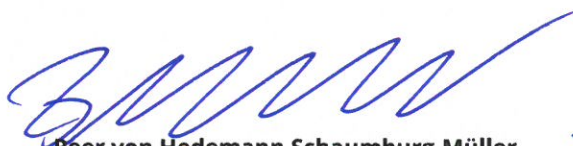
København, den 25.02.2020

Direktion

Leif Stidsen

Direktør

Bestyrelse



Peer von Hedemann Schaumburg-Müller

formand



Jørgen Hansen



Flemming Jacobsen



Erik Halskov Christesen



Mogens Jensen



Steen Markersen Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tegholm Park P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholm Park P/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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 årsregnskabet.

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 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 anvendte 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 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.

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 herudover 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.

København, den 25.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Kasper Bruhn Udam
Statsautoriseret revisor
MNE nummer 29421



Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
MNE nummer 19708

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat var et overskud på 95,3 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets formue var på 395,6 mio.kr. pr. 31. december 2019

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I 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.

Stadeforretningen er afsluttet i Voldgiftsnævnet, og pensionskassen har efterfølgende indleveret et klageskrift til Voldgiftsnævnet med sit samlede krav overfor NCC. NCC har varslet modkrav, der dog ikke kendes på nuværende tidspunkt. Sagen forventes tidligst afgjort ultimo 2020.

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 primo 2021.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t. kr.	2018 t. kr.
Nettoomsætning		28.757	28.787
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		79.676	(6.172)
Andre eksterne omkostninger		(361)	(75)
Ejendomsomkostninger		(9.072)	(8.255)
Bruttoresultat		99.000	14.285
Personaleomkostninger	1	(1.041)	(907)
Driftsresultat		97.959	13.378
Andre finansielle omkostninger	2	(2.669)	(2.444)
Årets resultat		95.290	10.934
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		95.290	10.934
Resultatdisponering		95.290	10.934

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsejendomme		1.008.563	722.357
Materielle aktiver	3	1.008.563	722.357
Anlægsaktiver		1.008.563	722.357
Andre tilgodehavender		1.949	1.478
Periodeafgrænsningsposter		483	193
Tilgodehavender		2.432	1.671
Likvide beholdninger		27.871	16.353
Omsætningsaktiver		30.303	18.024
Aktiver		1.038.866	740.381

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	4	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		393.135	297.845
Egenkapital		395.635	300.345
Anden gæld	5	7.621	7.761
Langfristede gældsforpligtelser		7.621	7.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		581.709	413.381
Anden gæld		52.955	17.988
Periodeafgrænsningsposter		946	906
Kortfristede gældsforpligtelser		635.610	432.275
Gældsforpligtelser		643.231	440.036
Passiver		1.038.866	740.381
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.500	297.845	300.345
Årets resultat	0	95.290	95.290
Egenkapital ultimo	2.500	393.135	395.635

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	t. kr.	t. kr.
Gager og lønninger	982	903
Andre omkostninger til social sikring	59	4
	1.041	907

Antal ansatte pr. balancedagen	2	2
--------------------------------	---	---

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
---	---	---

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

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t. kr.	t. kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.480	2.433
Renteomkostninger i øvrigt	189	11
	2.669	2.444

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t. kr.
Kostpris primo	494.177
Tilgange	206.530
Kostpris ultimo	700.707
Dagsværdireguleringer primo	228.180
Årets dagsværdireguleringer	79.676
Dagsværdireguleringer ultimo	307.856
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.008.563

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på hhv. 10.365 kvadratmeter og 7.101 kvadratmeter samt et grundstykke beliggende på Teglholmen i København SV. På grundstykket er byggeriet af boligejendommen, TEGLHOLM BRYGGE, genopstartet i sommeren 2018, og ejendommen forventes at stå færdig primo 2021. Boligejendommen på ca. 17.000 kvadratmeter kommer til at indeholde 179 boliger.

Investerings-ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor, inklusive forventet inflation, udgør 6,2% pr. 31.12.2019 (6,4% pr. 31.12.2018)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 64 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 a kr. 1.000 eller multipla heraf.

5 Anden gæld

Langfristet anden gæld indeholder deposita fra boligejere. 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 Teglholtmen i Sydhavnen (Teglholtmsgade 10-14, 2450 København SV). Samarbejdet ophørte imidlertid i sommeren 2017 på grund af uenigheder mellem parterne.

Stadeforretningen er afsluttet i Voldgiftsnævnet, og pensionskassen har efterfølgende indleveret et klageskrift til Voldgiftsnævnet med sit samlede krav overfor NCC. NCC har varslet modkrav, der dog ikke kendes på nuværende tidspunkt. Sagen forventes tidligst afgjort ultimo 2020.

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

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet ejes 100 pct. af:

TDC Pensionskasse
Teglholtmsgade 1
0900 København C
CVR: 71 96 76 11

Komplementar:

Teglholt Park Komplementar ApS
Teglholtmsgade 1
2450 København SV
CVR: 33 25 46 87

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse

Der har i regnskabsåret 2019 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 2019 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 en anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages der 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 nominal 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

