



## Teglholm Park P/S

Teglholmsgade 1  
2450 København SV  
CVR-nr. 16935735

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.04.2023

---

**Trine S. Rosenskjold**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledespåtegning                             | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2022                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2022                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Teglholm Park P/S  
Teglholmsgade 1  
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peer von Hedemann Schaumburg-Müller, formand  
Henrik Hjortshøj-Nielsen  
Erik Halskov Christesen  
Mogens Jensen  
Steen Markersen Jacobsen  
John Schwartzbach

## Direktion

Leif Stidsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Teglholm 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.03.2023

## Direktion

**Leif Stidsen**

direktør

## Bestyrelse

**Peer von Hedemann Schaumburg-Müller**  
formand

**Henrik Hjortshøj-Nielsen**

**Erik Halskov Christesen**

**Mogens Jensen**

**Steen Markersen Jacobsen**

**John Schwartzbach**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Teglholt Park P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglholt Park P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 02.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kasper Bruhn Udam**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421

**Lars Kronow**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19708

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat var et overskud på 58,6 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital var på 737,2 mio. kr. pr. 31. december 2022.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til omtale af den verserende sag mod NCC A/S i note 6 om eventualforpligtelser.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022

|   | Note | 2022<br>t.kr. | 2021<br>t.kr.  |
|---|------|---------------|----------------|
| Nettoomsætning  |      | 32.248        | 42.199         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |      | 35.384        | 238.513        |
| Andre driftsindtægter                                 |      | 410           | 513            |
| Andre eksterne omkostninger                           |      | (2.531)       | (2.842)        |
| Ejendomsomkostninger                                  |      | (5.587)       | (11.775)       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                 |      | <b>59.924</b> | <b>266.608</b> |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | (4)           | (363)          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>59.920</b> | <b>266.245</b> |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |      | (1.303)       | (5.359)        |
| Andre finansielle omkostninger                        | 2    | (38)          | (111)          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>58.579</b> | <b>260.775</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |               |                |
| Overført resultat                                     |      | 58.579        | 260.775        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>58.579</b> | <b>260.775</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                             | Note | 2022<br>t.kr.  | 2021<br>t.kr.  |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|
| Investeringsjendomme        |      | 824.085        | 794.767        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 3    | <b>824.085</b> | <b>794.767</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>824.085</b> | <b>794.767</b> |
| Andre tilgodehavender       |      | 1.429          | 2.286          |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 92             | 579            |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>1.521</b>   | <b>2.865</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>445</b>     | <b>10.664</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>1.966</b>   | <b>13.529</b>  |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>826.051</b> | <b>808.296</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2022<br>t.kr.  | 2021<br>t.kr.  |
|--|------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital                             | 4    | 2.500          | 2.500          |
| Overført overskud eller underskud              |      | 734.720        | 676.141        |
| <b>Egenkapital</b>                             |      | <b>737.220</b> | <b>678.641</b> |
| Anden gæld                                     | 5    | 7.734          | 11.659         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         |      | <b>7.734</b>   | <b>11.659</b>  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              |      | 70.682         | 98.192         |
| Anden gæld                                     |      | 10.415         | 19.101         |
| Periodeafgrænsningsposter                      |      | 0              | 703            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |      | <b>81.097</b>  | <b>117.996</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |      | <b>88.831</b>  | <b>129.655</b> |
| <b>Passiver</b>                                |      | <b>826.051</b> | <b>808.296</b> |
| Eventualforpligtelser                          | 6    |                |                |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 7    |                |                |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>t.kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|---------------------------|----------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital primo         | 2.500                            | 676.141  | 678.641        |
| Årets resultat            | 0                                | 58.579   | 58.579         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.500</b>                     | <b>734.720</b>                                   | <b>737.220</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|                                       | 2022<br>t.kr. | 2021<br>t.kr. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Gager og lønninger                    | 0             | 357           |
| Andre omkostninger til social sikring | 4             | 6             |
|                                       | <b>4</b>      | <b>363</b>    |
| <br>                                  |               |               |
| Antal ansatte pr. balancedagen        | <b>0</b>      | <b>1</b>      |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|                            | 2022<br>t.kr. | 2021<br>t.kr. |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 38            | 111           |
|                            | <b>38</b>     | <b>111</b>    |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>t.kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 572.765                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>572.765</b>                      |
| Dagsværdireguleringer primo         | 222.002                             |
| Årets dagsværdireguleringer         | 29.318                              |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>251.320</b>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>824.085</b>                      |

Selskabets investeringsejendom ligger på Teglholt i København SV og består af en boligejendom på ca. 17.000 kvadratmeter indeholdende 179 boliger samt et erhvervslejemål.

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

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor, eksklusiv forventet inflation, udgør 3,25 % pr. 31.12.2022 (3,25 % pr. 31.12.2021).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 105 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). I forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommen har der medvirket ekstern valuar/ejendomsmægler.

I den resultatførte dagsværdiregulering er indeholdt 6.066 tkr. vedrørende regulering af avance ved salg tidligere år

#### **4 Virksomhedskapital**

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

#### **5 Anden gæld (langfristet)**

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 2016 en totalentreprisekontrakt med NCC A/S om opførelse af en boligejendom på Teglholmen i Sydhavnen (Teglholmegade 10-14, 2450 København SV). Samarbejdet ophørte imidlertid på et tidligt stadie i byggeriet i sommeren 2017 på grund af uenighed mellem parterne.

Selskabet har indleveret et klageskrift til Voldgiftsnævnet med sit samlede krav overfor NCC, som i deres svarskrift har rejst et modkrav af omtrent samme størrelse som selskabet har rejst mod NCC. Mindre krav er rejst mod to af selskabets tekniske rådgivere for svigt ved projekteringen.

Der verserer syn og skøn om nogle af de rejste krav, og det er endnu uvist, hvornår sagen forventes afsluttet. Selskabet genudbød projektet og ejendommen stod klar til indflytning i marts 2021.

#### **7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabet ejes 100 pct. af:

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

Komplementar:

Teglholm Park Komplementar ApS  
Teglholmegade 1  
2450 København SV  
CVR: 33 25 46 87

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse

Der har i regnskabsåret 2022 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomme i Teglholm Park P/S samt driftsomkostninger i forbindelse med moderselskabets administration af ejendommene.

Teglholm Park Komplementar ApS:

Der har i regnskabsåret 2022 været transaktioner mellem Teglholm Park Komplementar ApS og Teglholm Park P/S i form af komplementarvederlag.

# 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår også tidligere hensættelser til salgsomkostninger, der ikke blev realiseret i salgsprocessen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## **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.

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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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