



Teglholm Park P/S

Teglholmsgade 1
2450 København SV
CVR-nr. 16935735

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.04.2024

Trine S. Rosenskjold
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglholm Park P/S
Teglholmsgade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2024

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 Teglholm Park P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglholm Park P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kasper Bruhn Udam

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421

Emilie Hjorth Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50636

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat var et underskud på 34,1 mio. kr., hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendommen på minus 58,6 mio.kr.

Selskabets egenkapital var på 703,1 mio. kr. pr. 31. december 2023.

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. I 2023 er indgået et forlig mellem NCC og selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning		33.802	32.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(58.618)	35.384
Andre driftsindtægter		158	410
Andre eksterne omkostninger		(2.648)	(2.531)
Ejendomsomkostninger		(5.129)	(5.587)
Bruttoresultat		(32.435)	59.924
Personaleomkostninger	1	0	(4)
Driftsresultat		(32.435)	59.920
Andre finansielle indtægter	2	94	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.760)	(1.341)
Årets resultat		(34.101)	58.579
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(34.101)	58.579
Resultatdisponering		(34.101)	58.579

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Investeringsejendomme		732.967	824.085
Materielle aktiver	4	732.967	824.085
Anlægsaktiver		732.967	824.085
Andre tilgodehavender		2.248	1.429
Periodeafgrænsningsposter		0	92
Tilgodehavender		2.248	1.521
Likvide beholdninger		353	445
Omsætningsaktiver		2.601	1.966
Aktiver		735.568	826.051

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital	5	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		700.619	734.720
Egenkapital		703.119	737.220
Anden gæld	6	8.132	7.734
Langfristede gældsforpligtelser		8.132	7.734
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.353	70.682
Anden gæld		9.791	10.415
Periodeafgrænsningsposter		173	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.317	81.097
Gældsforpligtelser		32.449	88.831
Passiver		735.568	826.051
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.500	734.720	737.220
Årets resultat	0	(34.101)	(34.101)
Egenkapital ultimo	2.500	700.619	703.119

anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen.

Diskonteringsfaktor (inkl. 2 % forventet inflation) er fastsat for ejendommen 3,75 % (31.12.2022: 3,25%)
Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 0,5 % pr. 31.12.2023 (0,7 % pr. 31.12.2022).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med omtrent 82 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.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- det er forudsat, at den nuværende udlejning fastholdes, men boliger renoveres i takt med de nye fraflytter for derved at kunne opnå svarende leje svarende til det lejedes værdi
- ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 1.946 kr./m².

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 43 t.kr./m².

5 Virksomhedskapital

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

6 Anden gæld (langfristet)

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

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet ejes 100 pct. af:

TDC Pensionskasse
Teglholtsgade 1
2450 København SV
CVR: 71 96 76 11

Komplementar:

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

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse:

Der har i regnskabsåret 2023 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomme i Teglholt Park P/S samt driftsomkostninger i forbindelse med moderselskabets administration af

ejendommene.

Tegholm Park Komplementar ApS:

Der har i regnskabsåret 2023 været transaktioner mellem Tegholm Park Komplementar ApS og Tegholm 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 salgskostninger, 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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.