

# Teglbroen P/S

CVR-nr. 37 69 08 72

## Årsrapport for perioden 13. maj – 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. januar 2017

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse 13. maj – 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

---

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Teglbroen P/S  
c/o Sjælsø Management ApS  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr.: 37690872  
Hjemstedskommune: København  
Stiftelsesdato: 13. Maj 2016  
Regnskabsår: 1. Januar – 31. December

Telefon: 48 10 00 00

### Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Tegholmen Byggefelt K P/S

### Bestyrelse

Carsten Grøhn - Formand  
Jesper Jørgensen - Næstformand  
Johnna Else Thygesen  
Flemming Joseph Jensen

### Direktion

Flemming Joseph Jensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerskab  
CVR-nr. 33771231  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

Intern revision  
Palle Mortensen  
Revisionschef

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet erhvervede i 2016 et attraktivt byggeprojekt på Teglholmen med henblik på udlejning af lejlighederne efter færdiggørelse. Selskabet er solgt og overdrages ved færdiggørelse af byggeriet.

### **Økonomisk udvikling mm.**

Resultat før skat blev et underskud på t.kr. 37, hvilket er som forventet.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer et overskud i det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

---

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. maj – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2017

### Direktion

Flemming Joseph Jensen

### Bestyrelse

Carsten Grøhn  
Formand

Johanna/Else Thygesen

Jesper Jørgensen  
Næstformand

Flemming Joseph Jensen

## Den interne revisions påtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Teglbroen P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. maj - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Teglbroen P/S for regnskabsåret 13. maj - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 25. januar 2017



Palle Mortensen

Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Teglbroen P/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. maj - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Teglbroen P/S for regnskabsåret 13. maj - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet*. 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.


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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. januar 2017

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



---

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



---

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor



**Resultatopgørelse 13. maj – 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Andre driftsomkostninger		<u>(30)</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>(30)</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(7)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(37)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overkurs ved kapitalforhøjelse		168.300
Årets resultat		<u>(37)</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>168.263</u></b>
Overført til næste år		<u>168.263</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>168.263</u></b>

**Balance pr. 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Grund		89.878
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	<u>260.998</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>350.876</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>350.876</u></u></b>

**Balance pr. 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		18.700
Overført resultat		168.263
<b>Egenkapital</b>		<b><u>186.963</u></b>
Kreditinstitutter, projektfinansiering		151.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>151.076</u></b>
Mellemregning, tilknyttede virksomheder		842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.421
Anden gæld		574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.837</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>163.913</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>350.876</u></b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser mv.	3	
Koncernforhold	4	

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Aktie- kapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>Foreslået udbytte t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Apportindskud ved stiftelse	10.000	130.484	0	140.484
Årets resultat	0	(37)	0	(37)
Kapitalforhøjelser	8.700	37.816	0	46.516
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>18.700</b>	<b>168.263</b>	<b>0</b>	<b>186.963</b>

## Noter

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>	
Koncerninterne renter	(7)
Renteudgifter, banker m.m.	(1.197)
Andre finansielle udgifter	<u>(573)</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>(1.777)</b>
Projektrelaterede finansielle omkostninger, indgår i projektbeholdningen	<u>1.770</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>(7)</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Regnskabsmæssig værdi før nedskrivninger	<u>260.998</u>
	<b><u>260.998</u></b>

I projektbeholdningen indgår aktiverede finansieringsomkostninger med Kr. 1,7 mio.

### 3. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser mv.

Til sikkerhed for projektfinsieringen er der deponeret ejerpantebreve, nom. kr. 35 mio. med pant i projektbeholdningen med bogført værdi pr. 31.12.2016 på kr. 351 mio.

Nykredit Bank har pant i samtlige aktier i Teglbroen P/S.

Teglbroen P/S har desuden påtaget sig følgende løbende forpligtelser overfor Nykredit Bank:

1. Enhver overdragelse af ejerandele i Teglbroen P/S skal ske med Nykredit Banks forudgående skriftligsamttykke.
2. Teglbroen P/S må ikke stifte eller på anden vis optage gæld til øvrige pengeinstitutter, realkreditinstitutter eller øvrige lignende typer virksomheder, der driver virksomhed med erhvervmæssigt udlån.

### 4. Koncernforhold

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S CVR.nr. 12 62 95 32

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Tegllholmen Byggefelt K P/S.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

Ejendommen betragtes som investeringsejendom i henhold til årsregnskabslovens § 38 og der foretages ikke afskrivninger.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Andre driftsomkostninger

I posten indgår udgifter vedrørende driften af selskabets ejendom og administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger samt gebyrer. Renter udgør tillige renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Da selskabet er et P/S påhviler der ikke selskabet skat. Selskabets resultat beskattes hos moderselskabet, som er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Projektbeholdning omfatter igangværende byggeprojekt. Ved færdiggørelse overføres værdierne til investeringsejendomme. Projektbeholdningen måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt.

#### Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdien, svarende til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.