

Teglholmen Byggefelt L P/S

c/o Sjælsø Management ApS

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr. 37869589

**Årsrapport 01.07.2016 –
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.01.2018

Dirigent

Flemming Joseph Jensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den interne revisions revisionspåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse for 01.07.2016 – 31.12.2017 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.2016 – 31.12.2017 | 12 |
| Noter | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Teglholmen Byggefelt L P/S
c/o Sjælsø Management ApS
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 37869589

Stiftet: 01.07.2016

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2016 - 31.12.2017

Direktion

Flemming Joseph Jensen

Bestyrelse

Carsten Grøhn, formand

Jesper Jørgensen, næstformand

Johnna Else Thygesen

Flemming Joseph Jensen

Revisorer

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

CVR-nr.: 33771231

Intern revision

Palle Mortensen

revisionschef

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017 for Tegholmen Byggefelt L P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.01.2018

Direktion


Flemming Joseph Jensen

Bestyrelse


Carsten Grøhn
formand


Jesper Jørgensen
næstformand


Johanna Else Thygesen


Flemming Joseph Jensen

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Tegholmen Byggefelt L P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholmen Byggefelt L P/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 31.12.2017, 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.

Den interne revisions revisionspåtegning

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 23.01.2018



Palle Mortensen
revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tegholmen Byggefelt L P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 – 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholmen Byggefelt L P/S for regnskabsåret 01.07.2016 – 31.12.2017, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 23.01.2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33771231



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9947



Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24822

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed med fast ejendom herunder at erhverve, eje og udvikle fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 60 t.kr. i regnskabsåret. Det er selskabets første regnskabsår. Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 99.340 t.kr.

Selskabet er solgt og overdrages i 2019 ved færdiggørelse af byggeriet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden efter 31.12.2017 til årsrapporten underskrives ikke indtruffet begivenheder, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse for 01.07.2016 - 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|
| Andre driftsomkostninger | | <u>(51)</u> |
| Driftsresultat | | (51) |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(9)</u> |
| Årets resultat | | <u>(60)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>(60)</u> |
| | | <u>(60)</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | <u>147.561</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>147.561</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>147.561</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>5.104</u> |
| Tilgodehavender | | <u>5.104</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.104</u> |
| Aktiver | | <u>152.665</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|
| Selskabskapital | | 2.500 |
| Overkurs ved emission | | 96.900 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(60)</u> |
| Egenkapital | | <u>99.340</u> |
| | | |
| Bankgæld | | <u>37.232</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>37.232</u> |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.665 |
| Anden gæld | | <u>1.428</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>16.093</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>53.325</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>152.665</u> |
| | | |
| Personaleomkostninger | 1 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | |
| Koncernforhold | 5 | |

Egenkapitalopgørelse for 01.07.2016-31.12.2017

| | Selskabs- kapital t.kr. | Overkurs ved emission t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------|--|--|--|------------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 500 | 0 | 0 | 500 |
| Kapitalforhøjelse | 2.000 | 96.900 | 0 | 98.900 |
| Årets resultat | 0 | 0 | (60) | (60) |
| Egenkapital ultimo | 2.500 | 96.900 | (60) | 99.340 |

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede selskaber

2017

t.kr.

9

9

**Materielle
anlægs-
aktiver
under
udførelse
t.kr.**

3. Materielle anlægsaktiver

Tilgange

147.561

Kostpris ultimo

147.561

Regnskabsmæssig værdi ultimo

147.561

I projektbeholdningen indgår aktiverede finansieringsomkostninger med 665 t.kr.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for projektfinansieringen er der deponeret ejerpantebreve, nom. 60 mio. kr. med pant i projektbeholdningen med bogført værdi pr. 31.12.2017 på 148 mio. kr.

Nykredit Bank har desuden pant i samtlige aktier i Teglholmen Byggefelt L P/S samt i selskabets ejendom matr. 434e Kongens Enghave, København.

Teglholmen Byggefelt L P/S har desuden påtaget sig følgende løbende forpligtelser overfor Nykredit Bank:

1. Enhver overdragelse af ejerandele i Teglholmen Byggefelt L P/S skal ske med Nykredit Banks forudgående skriftlige samtykke.
2. Teglholmen Byggefelt L P/S må ikke stifte eller på anden vis optage gæld til øvrige pengeinstitutter, realkreditinstitutter eller øvrige lignende typer virksomheder, der driver virksomhed med erhvervs-mæssigt udlån.

5. Koncernforhold

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, cvr.nr. 12 62 95 32, Jørgen Knudsens Vej, 3520 Farum

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Teglholmen Byggefelt L P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende driften af selskabet og administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Ejendomme under opførelse måles til anskaffelsessum (kostpris). Efter færdiggørelse overføres værdierne til investeringsejendomme. I kostprisen indgår projektrelaterede finansieringsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer, modtagne forudbetalinger og anden gæld.