

Teglværkskajens Pier ApS

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 24. marts 2020

dirigent Torben Black

CVR-nr. 38 58 46 69
Vestergade 2C
1456 København K

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Teglværskajens Pier ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2020

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Teglværkskajens Pier ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværkskajens Pier ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 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 konklusion 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 bl.a. 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 24. marts 2020

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949

Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Teglværskajens Pier ApS
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S
Vestergade 2C
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94
CVR-nr.: 38 58 46 69

Stiftet: 20. april 2017
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. marts 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Teglværskajens Pier ApS erhverver, udvikler og udlejer ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i maj 2019 leveret et boligprojekt på Tegholmen bestående af 14 rækkehuse og 2 lejligheder. Der er indgået salgsaftaler på 7 af boligerne i 2019, hvoraf de 4 boliger er afleveret i 2019. De næste 3 boliger skal afleveres i 1. kvartal 2020.

Årets resultat udgør et overskud på 7.653 t.kr. mod et underskud i 2018 på 406 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af en avance ved salg af ejendomme på 10.345 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 17.726 t.kr. pr. 31. december 2019 (2018: 10.073 t.kr) svarende til en soliditetsgrad på 26% (2018: 16 %).

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværskajens Pier ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme

Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme vedrører den avance som selskabet opnår ved salg af ejendomme med fradrag for salgsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investe-

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis

ringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2019	2018
Andre eksterne omkostninger	1	-524	-519
Driftsresultat		-524	-519
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme		10.345	0
Finansielle omkostninger	2	-9	-2
Resultat før skat		9.812	-521
Skat af årets resultat	3	-2.159	115
Årets resultat		7.653	-406

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		7.653	-406
Årets resultat		7.653	-406

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balance

(t.kr.)	Note	2019	2018
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsjendomme under opførelse		0	55.103
		0	55.103
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		0	118
		0	118
Anlægsaktiver i alt		0	55.221
Varebeholdning mv.			
Ejendomme til videresalg		57.866	0
		57.866	0
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		311	4.473
		311	4.473
Likvide beholdninger	5	11.114	2.358
Omsætningsaktiver i alt		69.291	6.831
AKTIVER I ALT		69.291	62.052

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Balance

(t.kr.)	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anparts kapital		1.000	1.000
Overført resultat		16.726	9.073
Egenkapital i alt		<u>17.726</u>	<u>10.073</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.289	48.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193	3.188
Anden gæld		7.042	15
Skyldig selskabsskat		2.041	0
		<u>51.565</u>	<u>51.979</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.565</u>	<u>51.979</u>
PASSIVER I ALT		<u>69.291</u>	<u>62.052</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

(t.kr.)	2019	2018
1 Andre eksterne omkostninger		
Selskabet har i 2019 ikke haft ansatte udover direktionen.		
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.		
2 Finansielle poster		
Renteomkostninger	9	2
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.041	0
Årets regulering af udskudt skat	118	-115
	<u>2.159</u>	<u>-115</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-	
	ejendomme	
	under opførelse	
Kostpris 1. januar 2019	55.103	
Tilgang	21.682	
Afgang	-18.919	
Overført til "Ejendomme til videresalg"	-57.866	
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	
Dagsværdireguleringer 1. januar 2019	0	
Årets dagsværdireguleringer	0	
Overført til "Ejendomme til videresalg"	0	
Dagsværdireguleringer 31. december 2019	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Noter

(t.kr.)	2019	2018
5 Likvide beholdninger		
Deponeringskonto i forbindelse med ejendomssalg	10.920	0
Likvider	194	2.358
	<u>11.114</u>	<u>2.358</u>

Deponeringskontoen er frigivet d. 7. januar 2020.

6 Egenkapital	Anpartska- pital	Overført resultat	I alt
Primo	1.000	9.073	10.073
Overført jf. resultatdisponering	0	7.653	7.653
Saldo 31. december 2019	<u>1.000</u>	<u>16.726</u>	<u>17.726</u>

Anpartskapitalen består af 1.000 anparter af nominelt 1.000. kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Obel-LFI Ejendomme A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

8 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Obel-LFI Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen samt selskaber i Lundbeckfonden-koncernen. Tillige anses selskabets direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stella Jacobsson (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-879636506980

IP: 5.179.xxx.xxx

2020-03-24 14:29:10Z

NEM ID 

Torben Black (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-437669815798

IP: 5.179.xxx.xxx

2020-03-24 14:29:23Z

NEM ID 

Ole Hedemann

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-300572946467

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-03-24 14:43:08Z

NEM ID 

Anne J. N. Toensberg

Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382725905

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-03-25 08:22:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ME05E-Q77CI-T0CZ8-VGLSG-55J1E-K5WEU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>