

# Teglværkskajens Pier ApS

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

Den 22. marts 2023

---

Dirigent Torben Black

## **Indhold**

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          |    |
| Selskabsoplysninger                        | 5  |
| Beretning                                  | 6  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022  |    |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 9  |
| Balance                                    | 10 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12 |
| Noter                                      | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2023

Direktion:

---

Torben Black  
Adm. direktør

---

Stella Jacobsson  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Teglværkskajens Pier ApS.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværkskajens Pier ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### **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 årsregnskabet 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 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, 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 22. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen

statsaut. revisor

mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsaut. revisor

mne32198

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Teglværkskajens 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**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 22. marts 2023 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på -1 t.kr. mod et underskud i 2021 på -81 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 1.316 t.kr. pr. 31. december 2022 (2021: 1.317 t.kr.). Der er i 2022 udbetalt udbytte på 0 t.kr. (2021: 0 t.kr.)

#### **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 2022

### Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teglværskajens Pier ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 finansiel 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, løn og administration.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

#### 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats 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.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december Resultatopgørelse

| (t.kr.)                                | Note | 2022      | 2021        |
|--|------|-----------|-------------|
| Andre eksterne omkostninger            | 1    | -1        | -13         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>-1</b> | <b>-13</b>  |
| Finansielle omkostninger               | 2    | 0         | -91         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-1</b> | <b>-104</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 0         | 23          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1</b> | <b>-81</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |           |             |
| Overført resultat                      |      | -1        | -81         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1</b> | <b>-81</b>  |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

### Balance

| (t.kr.)                          | Note | 2022  | 2021  |
|----------------------------------|------|-------|-------|
| <b>AKTIVER</b>                   |      |       |       |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> |      |       |       |
| Udskudt skat                     |      | 20    | 20    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt  |      | 20    | 20    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>       |      | 20    | 20    |
| <b>Tilgodehavender</b>           |      |       |       |
| Tilgodehavende skat              |      | 0     | 3     |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>     |      | 0     | 3     |
| <b>Likvide beholdninger</b>      |      | 2.179 | 2.209 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   |      | 2.179 | 2.212 |
| <b>AKTIVER I ALT</b>             |      | 2.199 | 2.232 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

### Balance

| (t.kr.)   | Note | 2022         | 2021         |
|---|------|--------------|--------------|
| <b>PASSIVER</b>                                   |      |              |              |
| <b>Egenkapital</b>                                | 4    |              |              |
| Anparts kapital                                   |      | 1.000        | 1.000        |
| Overført resultat                                 |      | 316          | 317          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          |      | <u>1.316</u> | <u>1.317</u> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      |              |              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      |              |              |
| Anden gæld  |      | 883          | 915          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>      |      | <u>883</u>   | <u>915</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   |      | <u>883</u>   | <u>915</u>   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                             |      | <u>2.199</u> | <u>2.232</u> |
| <br>  |      |              |              |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | 5    |              |              |
| Nærtstående parter                                | 6    |              |              |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

### Noter

#### Egenkapitalopgørelse

|                                  | Anpartska-<br>pital | Overført<br>resultat | I alt        |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Primo                            | 1.000               | 317                  | 1.317        |
| Overført jf. resultatdisponering | 0                   | -1                   | -1           |
| <b>Saldo 31. december 2022</b>   | <b>1.000</b>        | <b>316</b>           | <b>1.316</b> |

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

## Balance Noter

| (t.kr.)  | 2022     | 2021      |
|--|----------|-----------|
| <b>1 Andre eksterne omkostninger</b>   |          |           |
| Selskabet har i 2022 ikke haft ansatte udover direktionen. Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.   |          |           |
| <b>2 Finansielle poster</b>  |          |           |
| Renteomkostninger  | 0        | 91        |
| heraf vedrørende tilknyttede virksomheder  | 0        | 0         |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |          |           |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst   | 0        | 3         |
| Regulering vedrørende tidligere år   | 0        | 0         |
| Årets regulering af udskudt skat   | 0        | 20        |
|  | <u>0</u> | <u>23</u> |
| <b>4 Egenkapital</b>   |          |           |
| Anpartskapitalen består af 1.000 anparter af nominelt 1.000. kr.   |          |           |
| <b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>   |          |           |
| 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.  |          |           |
| <b>6 Nærtstående parter</b>  |          |           |
| 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.                             |          |           |
| Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7. Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.   |          |           |
| Virksomheden indgår i koncernregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S, København.   |          |           |