



Teglholm Park P/S

Teglholmsgade 1
2450 København SV
CVR-nr. 16935735

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.04.2025

Trine S. Rosenskjold
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Teglholm Park P/S
Teglholmsgade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 16935735
Stiftelsesdato: 30.11.1992
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Peer von Hedemann Schaumburg-Müller, formand
Erik Halskov Christesen
Mogens Jensen
Steen Markersen Jacobsen
John Schwartzbach

Direktion

Leif Stidsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2025

Direktion

Leif Stidsen
direktør

Bestyrelse

Peer von Hedemann Schaumburg-Müller
formand

Erik Halskov Christesen

Mogens Jensen

Steen Markersen Jacobsen

John Schwartzbach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Teglholt Park P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglholt Park P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisorers 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 06.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kasper Bruhn Udam

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat var et overskud på 36,9 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendommen på 10,6 mio.kr.

Selskabets egenkapital var på 740,4 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Nettoomsætning		34.562	33.802
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.875	(58.618)
Andre driftsindtægter		166	158
Andre eksterne omkostninger		(2.673)	(2.648)
Ejendomsomkostninger		(5.931)	(5.129)
Bruttoresultat		36.999	(32.435)
Andre finansielle indtægter	1	0	94
Andre finansielle omkostninger	2	(74)	(1.760)
Årets resultat		36.925	(34.101)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.925	(34.101)
Resultatdisponering		36.925	(34.101)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Investeringsejendomme		743.842	732.967
Materielle aktiver	3	743.842	732.967
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.108	0
Finansielle aktiver		10.108	0
Anlægsaktiver		753.950	732.967
Andre tilgodehavender		3.382	2.248
Periodeafgrænsningsposter		127	0
Tilgodehavender		3.509	2.248
Likvide beholdninger		770	353
Omsætningsaktiver		4.279	2.601
Aktiver		758.229	735.568

Passiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Virksomhedskapital	4	2.500	2.500
Overført overskud eller underskud		737.544	700.619
Egenkapital		740.044	703.119
Anden gæld	5	8.695	8.132
Langfristede gældsforpligtelser		8.695	8.132
Anden gæld		9.385	24.144
Periodeafgrænsningsposter		105	173
Kortfristede gældsforpligtelser		9.490	24.317
Gældsforpligtelser		18.185	32.449
Passiver		758.229	735.568
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.500	700.619	703.119
Årets resultat	0	36.925	36.925
Egenkapital ultimo	2.500	737.544	740.044

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	94
	0	94

2 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	98	1.755
Renteomkostninger i øvrigt	(24)	5
	74	1.760

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	540.265
Kostpris ultimo	540.265
Dagsværdireguleringer primo	192.702
Årets dagsværdireguleringer	10.875
Dagsværdireguleringer ultimo	203.577
Regnskabsmæssig værdi ultimo	743.842

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Investeringsejendomme	10.875	(58.618)

Selskabets investeringsejendom ligger på Teglholmen i København SV og består af en boligejendom på ca. 17.000 kvadratmeter indeholdende 179 boliger samt et erhvervslejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen.

Afkastkravet er fastsat til 3,75 % (31.12.2023: 3,75 %).

Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 0,5 % pr. 31.12.2024 (0,5 % pr. 31.12.2023).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med omtrent 83 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/ejendomsrådgiver.

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 2024 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 2.014 kr./m².

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 44 t.kr./m².

4 Virksomhedskapital

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

5 Anden gæld (langfristet)

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

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag i året.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet ejes 100 pct. af:

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

Komplementar:

Tegholm Park Komplementar ApS
Tegholmmsgade 1
2450 København SV
CVR: 33 25 46 87

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret:

TDC Pensionskasse:

Der har i regnskabsåret 2024 været rentetransaktioner i forbindelse med moderselskabets finansiering af ejendomme i Tegholm Park P/S samt driftsomkostninger i forbindelse med moderselskabets administration af ejendommene.

Tegholm Park Komplementar ApS:

Der har i regnskabsåret 2024 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 salgsomkostninger, 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.

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.