

**Fasanrækkerne ApS**  
c/o Bonava Danmark A/S  
Knud Højgaards Vej 2, 2860 Søborg

**Årsrapport for 2021**

CVR-nr. 40 24 28 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 30/6-2022

Thomas Bach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance pr. 31. december.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Fasanrækkerne ApS  
c/o Bonava Danmark A/S  
Knud Højgaards Vej 2  
2860 Søborg

CVR-nr.: 40242821

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Alexander Juel Rosentorn, administrerende direktør

Thomas Bach, Direktør

Johnny Palle Sørensen, Direktør

### Revision

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fasanrækkerne ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. juni 2022

### Direktion

Alexander Juel Rosentorn  
Administrerende direktør

Thomas Bach

Johnny Palle Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fasanrækkerne ApS

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fasanrækkerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 Ethics Standards for Accountants internationale for revisors 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.

## 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. juni 2022

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29465

Annika Søndergaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45835

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Fasanrækkerne ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Mikro B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen matr.nr. 959, Sundby Overdrev beliggende Richard Mortensens vej 20, 2300 København S, samt udlejning af fast ejendom og hertil beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 1.581.355 kr., og selskabets balance udviser pr. 31. december 2021 en negativ egenkapital på 2.551.216 kr.

Ledelsen vurderer ikke at Covid-19 i 2021, har haft betydelige konsekvenser for selskabets økonomiske stilling samt værdiansættelse af det igangværende byggeri.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra det ultimative moderselskab, Bonava AB, således at kapitalgrundlaget vurderes tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-31.250</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.996.128	-1.165.843
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.027.378</b>	<b>-1.165.843</b>
Skat af årets resultat	3	446.023	256.485
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.581.355</b>	<b>-909.358</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.581.355	-909.358
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.581.355</b>	<b>-909.358</b>

## Balance pr. 31. december

Aktiver	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under opførsel		115.616.979	81.689.017
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>115.616.979</b>	<b>81.689.017</b>
Tilgodehavende selskabsskat		446.023	256.485
<b>Tilgodehavender</b>		<b>446.023</b>	<b>256.485</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>446.023</b>	<b>256.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>116.063.002</b>	<b>81.945.502</b>

## Balance pr. 31. december

Passiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.601.216	-1.019.861
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-2.551.216</b>	<b>-969.861</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.582.968	82.915.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>118.614.218</b>	<b>82.915.363</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118.614.218</b>	<b>82.915.363</b>
<b>Passiver</b>		<b>116.063.002</b>	<b>81.945.502</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Begivenheder efter statusdagen	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.019.861	-969.861
Årets resultat	0	-1.581.355	-1.581.355
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-2.601.216</u></b>	<b><u>-2.551.216</u></b>

Selskabets egenkapital er tabt. Bonava Danmark A/S har indgået bindende aftale om salg af selskabet pr. 1. december 2022 til tredje mand. Selskabets egenkapital er tabt. Det forventes at selskabet kan reetablere egenkapitalen via driften.

Der er modtaget støtteerklæring fra det ultimative moderselskab, Bonava AB, hvori det bekræftes, at selskabet vil stille den fornødne likviditet til rådighed for at selskabet kan opfylde sine forpligtelser frem til 31. december 2022.

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Medarbejderforhold m.v.</b>		
Selskabet har ingen ansatte		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.996.128	1.165.843
	<b>1.996.128</b>	<b>1.165.843</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-446.023	-256.485
	<b>-446.023</b>	<b>-256.485</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NCC Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

#### 6. Begivenheder efter statusdagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### 7. Anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 22b stk.1 undladt oplysninger om anvendt regnskabspraksis, idet selskabet aflægges under bestemmelserne for mikrovirksomheder