

# Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

Nordre Toldbod 7,

1259 København K

CVR-nr. 40741828

## Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2022

---

Morten Mygind Pedersen  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S Nordre Toldbod 7, 1259 København K
CVR-nr.	40741828
Stiftelsesdato	23. august 2019
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Mikael Arne Fogemann, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 21. juni 2022

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Stejlepladsen 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2022

### **Direktion**

Mikael Arne Fogemann  
Direktør

### **Bestyrelse**

Henrik Steenstrup  
Formand

Mikael Arne Fogemann

Morten Mygind Pedersen

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

##### **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 regnskabsbrugerne 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 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.

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

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 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.

København, den 21. juni 2022

#### **Deloitte**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne46662

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S er fusioneret med Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2021.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 319.821.835, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 448.951.382, og en egenkapital på kr. 399.469.466.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	23.08.2019 - 31.12.2020 kr.
Nettoomsætning		272.588	1.831.594
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver		0	3.916.547
Andre eksterne omkostninger	1	-1.091.199	-1.176.372
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-818.611</b>	<b>4.571.769</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-5.400.000
Andre driftsomkostninger		-5.040.000	0
Værdiregulering af ejendomme		325.780.147	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>319.921.536</b>	<b>-828.231</b>
Finansielle omkostninger	2	-99.701	-38.933
<b>Årets resultat</b>		<b>319.821.835</b>	<b>-867.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		319.821.835	-867.164
<b>Resultatdisponering</b>		<b>319.821.835</b>	<b>-867.164</b>



## Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

### Balance 31. december 31.12.2021

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom under opførsel	3	23.943.178	19.827.720
Investerings ejendomme	4	408.913.456	11.179.853
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>432.856.634</b>	<b>31.007.573</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.225	254.858
Andre tilgodehavender		35.587	301.464
Periodeafgrænsningsposter		12.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.312</b>	<b>556.322</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.041.436</b>	<b>12.388.643</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.094.748</b>	<b>12.944.965</b>
<b>Aktiver</b>		<b>448.951.382</b>	<b>43.952.538</b>

**Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S****Balance 31. december 31.12.2021**

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.780.000	1.000.000
Overkurs ved emission		78.734.795	40.514.795
Overført resultat		318.954.671	-867.164
<b>Egenkapital</b>		<b>399.469.466</b>	<b>40.647.631</b>
Gæld til associerede virksomheder		49.140.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>49.140.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.123	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.911	55.089
Anden gæld		204.382	2.919.924
Periodeafgrænsningsposter		0	329.894
Deposita		17.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>341.916</b>	<b>3.304.907</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>49.481.916</b>	<b>3.304.907</b>
<b>Passiver</b>		<b>448.951.382</b>	<b>43.952.538</b>
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **Fusion**

Selskabet har i årets løb gennemført en fusion med Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S. Fusionen gennemføres ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvormed der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Ejendom under opførsel**

Ejendom under opførsel omfatter investeringsejendomme under opførelse og ombygning som behandles efter ÅRL §38, svarende til markedsværdi.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførsel af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførslen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden

## **Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter mv. og måles til dagsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Selskabsskat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

## Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	40.514.795	-867.164	40.647.631
Kapitalforhøjelse	780.000	38.220.000	0	39.000.000
Årets resultat	0	0	319.821.835	319.821.835
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.780.000</b>	<b>78.734.795</b>	<b>318.954.671</b>	<b>399.469.466</b>

## Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.

	<b>2021</b>	<b>23.08.2019 - 31.12.2020</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	98.166	32.819
Renteudgifter, tilknyttede selskaber	0	5.422
Andre renteudgifter	1.535	692
	<b>99.701</b>	<b>38.933</b>

#### 3. Ejendom under opførsel

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kostpris primo	19.827.720	0
Tilgang	4.115.458	19.827.720
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.943.178</b>	<b>19.827.720</b>

#### Regnskabsmæssig værdi ultimo

<b>23.943.178</b>	<b>19.827.720</b>
-------------------	-------------------

#### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	16.579.853	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	22.813.456	21.204.306
Afgang i årets løb	0	-4.624.453
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.393.309</b>	<b>16.579.853</b>

Årets opskrivninger

374.920.147	0
-------------	---

#### Opskrivninger ultimo

<b>374.920.147</b>	<b>0</b>
--------------------	----------

Af- og nedskrivninger primo

-5.400.000	0
------------	---

Årets afskrivninger

0	-5.400.000
---	------------

#### Af- og nedskrivninger ultimo

<b>-5.400.000</b>	<b>-5.400.000</b>
-------------------	-------------------

#### Regnskabsmæssig værdi ultimo

<b>408.913.456</b>	<b>11.179.853</b>
--------------------	-------------------

#### 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

#### 6. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af følgende selskaber, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmeregtheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af anpartskapitalen:

- PFA DK Boliger Høj A/S 50%

- Udviklingselskabet By & Havn I/S 50%

Fuldt ansvarlig deltager:

- Komplementarudviklingselskabet Stejlepladsen ApS