

FÆLLEDBY P/S

C/O COBBLESTONE A/S, GAMMEL KØGE LANDEVEJ 57 3., 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2024

Jette Tang Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fælledby P/S c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57 3. 2500 Valby
	CVR-nr.: 40 74 18 60 Stiftet: 23. august 2019 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Steenstrup, formand Hans Marius Møller Jette Tang Sørensen
Direktion	Erling Thygesen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Pengeinstitut	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fælledby 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2024

Direktion:

Erling Thygesen

Bestyrelse:

Henrik Steenstrup
Formand

Hans Marius Møller

Jette Tang Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af Fælledby P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælledby P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer 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.

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 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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.

Frederiksberg, den 12. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Berk Akbay
Statsautoriseret revisor
mne50155

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle og sælge ejendomme/arealer, som er en del af matr.nr. 1aa og 182c, Eksercerpladsen, København, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Den 26. maj 2023 ophævede Østre Landsret den af Københavns Byret tidligere afgørelse om "opsættende virkning", hvorved samtlige byggeaktiviteter i Fælledby blev genoptaget.

Den 7. december 2023 gav Københavns Byret desuden Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet medhold i, at de har håndteret klagesagerne fra 2021 korrekt (anlagt af Dansk Naturfredningsforening og Amager Fælleds Venner) og afviste samtlige klagepunkter.

Amager Fælleds Venner søger nu Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at kære afgørelsen til Højesteret.

Alle klager vedr. substansen/det materielle i forbindelse med Fælledby er hermed afsluttet og, hvad der måtte restere af udeståender/kæremuligheder vedrører processuelle forhold hos myndigheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på -20 mio.kr. og balancen ultimo 2023 udviser samlede aktiver på 966 mio.kr. og en egenkapital på 489 mio.kr.

Selskabets aktionærer har tilkendegivet, at de vil tilføre selskabet de nødvendige økonomiske ressourcer til at kunne honorere nuværende og fremtidige forpligtelser vedrørende byggeprojektet.

Grundet byggestop i årets første ca. 6 måneder - og en ophævelse af "opsættende virkning" umiddelbart op til sommerferien - blev en betragtelig del af årets planlagte produktion på pladsen imidlertid udskudt hhv. forsinket. Dette afspejler sig også i årets tal, hvor der var forventet en større fremdrift på de igangværende entrepriser.

Der i året ikke indgået nye større totalentrepriseaftaler.

I forhold til de Almene boliger blev der i løbet af året indgået aftale med fsb om Byggefelt C1.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. I januar 2024 blev der gennemført en kapitalforhøjelse på MDKK 100.

Forventninger til fremtiden

Umiddelbart forventes et resultat i niveauet -35 mio. kr. af selskabets aktiviteter for 2024. Grundet større anlægsomkostninger i 2024 end i 2023 - og fortsat uden indtægter - forventes underskuddet derfor at være en anelse større for 2024 end for 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre driftsindtægter.....		6.060.000	2.806.190
Andre eksterne omkostninger.....		-19.982.501	-18.085.880
BRUTTORESULTAT.....		-13.922.501	-15.279.690
Personaleomkostninger.....	1	-6.314.575	-5.276.658
Andre driftsomkostninger.....		0	-7.360.694
DRIFTSRESULTAT.....		-20.237.076	-27.917.042
Andre finansielle indtægter.....		140.000	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	0	-519.413
ÅRETS RESULTAT.....		-20.097.076	-28.436.455
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-20.097.076	-28.436.455
I ALT.....		-20.097.076	-28.436.455

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		1.085.318.793	921.626.865
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.085.318.793	921.626.865
ANLÆGSAKTIVER.....		1.085.318.793	921.626.865
Andre tilgodehavender.....		7.366.485	8.503.993
Periodeafgrænsningsposter.....		18.570	0
Tilgodehavender.....		7.385.055	8.503.993
Likvide beholdninger.....		90.993.196	57.915.509
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		98.378.251	66.419.502
AKTIVER.....		1.183.697.044	988.046.367
PASSIVER			
Egenkapital.....		10.900.000	6.400.000
Overført resultat.....		458.116.371	257.713.447
EGENKAPITAL.....		469.016.371	264.113.447
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		129.201.916	131.412.210
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		585.210.511	592.364.308
Anden gæld.....		268.246	156.402
Kortfristede gældsforpligtelser.....		714.680.673	723.932.920
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		714.680.673	723.932.920
PASSIVER.....		1.183.697.044	988.046.367
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	6.400.000	0	257.713.447	264.113.447
Forslag til resultatdisponering.....			-20.097.076	-20.097.076
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	4.500.000	220.500.000		225.000.000
Overførsler				
Overført overkurs.....		-220.500.000	220.500.000	0
Egenkapital 31. december 2023.....	10.900.000	0	458.116.371	469.016.371

Der er i 2023 gennemført følgende kapitalforhøjelser i selskabet:

16.02.2023, kapitalforhøjelse nom. DKK 1.500.000

26.09.2023, kapitalforhøjelse nom. DKK 3.000.000

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	4	
Løn og gager.....	5.386.370	4.587.537	
Pensioner.....	886.591	674.522	
Andre omkostninger til social sikring.....	27.803	9.025	
Andre personaleomkostninger.....	13.811	5.574	
	6.314.575	5.276.658	
 Øvrige finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	519.413	
	0	519.413	
 Materielle anlægsaktiver			3
		Materielle anlægsaktiver under opførelse	
Kostpris 1. januar 2023.....		921.626.865	
Tilgang.....		163.691.928	
Kostpris 31. december 2023.....		1.085.318.793	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		1.085.318.793	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			
 Nærtstående parter			5
Fælledby P/S' nærtstående parter omfatter følgende:			
Ejerforhold:			
Selskabet ejes ligeligt af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S.			
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, 50% ejerandel Udviklingsselskabet By & Havn I/S, 50% ejerandel			
PensionsDanmark Ejendomme Holding K/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S er forpligtet til at indskyde yderligere kapital i selskabet for at sikre selskabets soliditet.			
Ansvarlig deltager:			
Komplementarselskabet Fælledby ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fælledby P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse indregnes til kostpris med tillæg af medgåede byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Såfremt nettorealisationseværdien skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi. Nedskrivning foretages over resultatopgørelsen.

Færdigopførte ejendomme der opfylder definitionen på at være investeringsejendom måles efter første indregning til dagsværdi.

Færdigopførte ejendomme med henblik på videresalg inden for kort tidshorizont, klassificeres som handelsejendomme og behandles som varebeholdninger som måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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