

Fælledby P/S

CVR-nr. 40 74 18 60

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for perioden 23. august 2019 til 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 6. april 2021



Jette Tang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Virksomheden

Fælledby P/S
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Telefon: 33 74 80 00
Telefax: 33 74 80 80

CVR-nr.: 40 74 18 60
Hjemsted: København
Regnskabsår: 23. august 2019 til 31. december 2020

Bestyrelse

Henrik Steenstrup, Formand
Sarah Suhr Pedersen
Jette Tang Sørensen
Hans Marius Møller

Direktion

Erling Thygesen, Direktør

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. august 2019 til 31. december 2020 for Fælledby P/S.

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. august 2019 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2021

I direktionen:



Erling Thygesen
Direktør

I bestyrelsen:




Henrik Steenstrup
Formand



Sarah Suhr Pedersen



Hans Marius Møller



Jette Tang Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fælledby P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælledby P/S for regnskabsåret 23. august 2019 til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. august 2019 til 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 bl.a. 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 6. april 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632



Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

mne34495

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 4.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Fælledby ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fælledby P/S, ejer grunden matr. Nr 1aa og 182c, eksercerplandsen, københavn. Selskabet forestår udvikling samt udlejning af ejendomme.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et underskud på 171 tusinde kr.

Årets resultat var i 2020 et underskud på 218 tusinde kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Fremtiden

For året 2021 forventes et underskud i niveauet 500 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fældby P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse opføres med henblik på salg og udlejning indregnes til kostpris. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af medgåede byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Ejendommens kostpris består af aktiveret rådgivning i forbindelse med projektets opstart.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsmkostninger (nettorealisationseværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavende cash-pool hos associerede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos associerede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Gæld til associerede virksomheder

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultat indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.	23.08.2019 - 31.12.2020
Note	
Andre eksterne omkostninger	-171
Resultat af ejendommens drift	-171
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-171
Resultat før finansielle poster	-171
<i>Finansielle poster</i>	
1 Finansielle omkostninger	-47
Andre finansielle poster i alt	-47
Årets resultat	-218
<i>Disponering af årets resultat</i>	
Overført resultat	-218
Disponeret i alt	-218

Balance

Tusinde kr.

Note

2020

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

2 Ejendomme under opførsel	27.525
Materielle anlægsaktiver i alt	27.525

Omsætningsaktiver

Andre tilgodehavender 293

Tilgodehavende cash-pool hos associerede virksomheder 12.401

Omsætningsaktiver i alt **12.694**

AKTIVER I ALT

40.218

PASSIVER

Egenkapital

Selskabskapital 1.200

Overført resultat 38.982

Egenkapital i alt **40.182**

3 Gæld til associerede virksomheder	23
-------------------------------------	----

Anden gæld 13

Kortfristede gældsforpligtelser i alt **36**

PASSIVER I ALT

40.218

4 Ejerforhold	
---------------	--

Noter

Tusinde kr.

23.08.2019 -

Note

31.12.2020

1 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til associerede virksomheder	47
	47
2 Ejendomme under opførelse	
Anskaffelsessum ultimo	27.525
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.525
3 Gæld til associerede virksomheder	45
Langfristet gæld til associerede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2020.	
4 Ejerforhold	
Selskabet ejes ligeligt af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og Udviklingsselskabet BY & Havn I/S.	
Komplementarselskabet Fælledby ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.	
Ejerandelene er:	
Udviklingsselskabet BY & Havn I/S	50%
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	50%