

# Fælledby P/S

c/o Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby

CVR-nr. 40741860

## Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2022



---

Jette Tang Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

**Fælledby P/S**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Fælledby P/S c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
<b>CVR-nr.</b>	40741860
<b>Stiftelsesdato</b>	23. august 2019
<b>Hjemsted</b>	København
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Steenstrup Hans Marius Møller Jette Tang Sørensen Sarah Suhr Pedersen
<b>Direktion</b>	Erling Thygesen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>CVR-nr.</b>	30700228
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København S

Fælledby P/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 31. marts 2022

### Direktion



Erling Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse




Henrik Steenstrup  
Formand



Hans Marius Møller  
Medlem



Jette Tang Sørensen  
Medlem



Sarah Suhr Pedersen  
Medlem

## Ledelsesberetning

### Selskabets 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -7.632.413, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 736.895.958, og en egenkapital på kr. 57.549.902.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes et tilsvarende resultat af selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Fælledby P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælledby P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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". 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 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 regler 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 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Frederiskberg, den 31. marts 2022

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Lars Rhod Søndergaard

Statsautoriseret revisor

mne28632

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fældby P/S for 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, f.eks. egne kapitalopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler, herunder ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 nettorealiseringsværdien skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi. Nedskrivning foretages over resultatopgørelsen.

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

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter stamkapitalen, overført resultat og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Fælledby P/S

Resultatopgørelse

	Note	1. januar - 31. december 2021 kr.	23. august 2019 - 31. december 2020 kr.
Nettoomsætning		57.031	0
Andre eksterne omkostninger		-6.391.152	-170.559
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-6.334.121</b>	<b>-170.559</b>
Personaleomkostninger		-1.155.121	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7.489.242</b>	<b>-170.559</b>
Finansielle omkostninger	1	-143.171	-47.126
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.632.413</b>	<b>-217.685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.632.413</b>	<b>-217.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-7.632.413	-217.685
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-7.632.413</b>	<b>-217.685</b>

**Fælledby P/S****Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme under opførelse	2	<u>729.679.559</u>	<u>27.524.529</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>729.679.559</u>	<u>27.524.529</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>729.679.559</u>	<u>27.524.529</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.185.133</u>	<u>12.693.569</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.185.133</u>	<u>12.693.569</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.031.266</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>7.216.399</u>	<u>12.693.569</u>
<b>Aktiver</b>		<u>736.895.958</u>	<u>40.218.098</u>

Fældby P/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.200.000
Overført resultat		55.849.902	38.982.315
		<u>57.549.902</u>	<u>40.182.315</u>
<b>Egenkapital</b>			
Modtagne forudbetalinger		112.338.680	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		566.703.022	13.283
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	22.500
Anden gæld		304.354	0
		<u>679.346.056</u>	<u>35.783</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
		<u>679.346.056</u>	<u>35.783</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
		<u>679.346.056</u>	<u>35.783</u>
<b>Passiver</b>		<u>736.895.958</u>	<u>40.218.098</u>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

## Fælløby P/S

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Overkurs ved emission	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.200.000	38.982.315		40.182.315
Kapitalforhøjelse	500.000		24.500.000	25.000.000
Årets resultat		-7.632.413		-7.632.413
Overført fra overkurs ved emission		24.500.000	-24.500.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.700.000</b>	<b>55.849.902</b>	<b>0</b>	<b>57.549.902</b>

Siden stiftelsen er der gennemført følgende kapitalforhøjelser i selskabet:

- 7.1.2020, kapitalforhøjelse nom.DKK 400.000
- 1.10.2020, kapitalforhøjelse nom.DKK 400.000
- 5.10.2021, kapitalforhøjelse nom.DKK 500.000

Noter

**1. Finansielle omkostninger**

	<b>1. januar - 31. december 2021</b>	<b>23. august 2019 - 31. december 2020</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>143.171</u>	<u>47.126</u>
	<b><u>143.171</u></b>	<b><u>47.126</u></b>

**2. Ejendomme under udførelse**

Kostpris primo	27.524.529	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>702.155.030</u>	<u>27.524.529</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>729.679.559</u></b>	<b><u>27.524.529</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>729.679.559</u></b>	<b><u>27.524.529</u></b>

I kostpris ultimo 31. december 2021 indgår solgte byggerettigheder på 112,6 mio. kr. Køber forventes at opnå dispositionsret 1. juli 2023. Betalingen er indregnet som modtaget forudbetaling.

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**5. Nærtstående parter**

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.