

Fælledby P/S

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr. 40 74 18 60

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. marts 2025

Jette Tang Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

Erklæringer

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Egenkapitalopgørelse

11

Noter

12

Anvendt regnskabspraksis

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	Danske Bank Bernstorffsgade 40 1577 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2025

Direktion:

Erling Thygesen

Bestyrelse:

Henrik Steenstrup
Formand

Hans Marius Møller

Jette Tang Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren af Fældby P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fældby P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Berk Akbay
statsaut. 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

I forhold til de tidligere retssager refterer nu kun en syn og skønssag vedr. det grundlag Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet traf afgørelser på baggrund af tilbage i december 2021.

Syn og skønssagen kan i princippet tage flere år, men det er ikke forventningen, at afgørelsen indeholder nogen væsentlig risiko for Fælledby skulle den falde ud til sagsøgers fordel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01. jan. 2024 - 31. dec. 2024 udviser et resultat på kr. - 31.946.957.

Selskabets balance pr. 31. dec. 2024 udviser en balancesum på kr. 1.510.786.295 og en egenkapital på kr. 812.069.414.

Som forventeligt (iht. Ledelsesberetningen 2023) er årets resultat lavere end for 2023, idet anlægsomkostningerne stadig pågår i større og større omfang - dog fortsat uden indtægter fra salg eller udlejning, da de første beboere først flytter ind omkring sommeren 2025.

Grundet udfordringer ifm. håndtering af forurenede jord, er stedet for grundmodning og forsyningsarbejder ikke helt som forudsat. Dette forventes indhentet i løbet af 2025.

I marts måned blev der indgået en betinget Totalentrepriseraftale med BGG om udførelse af byggefeltene C2, C3 og C5. Samlet kontraktsum er 367,4 mio. kr. og pæleramning i det første byggefelt starter op i januar 2025.

I forhold til de Almene boliger blev der i januar indgået aftale med Domea om Byggefelt C7.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er Totalentreprenøren Scandi Byg gået konkurs. Scandi Byg skulle opføre byggefeltene C4 og C6, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at udtale sig om de tidsmæssige og økonomiske konsekvenser af konkursen for Fælledby, men forholdet vurderes ikke at vil påvirke projektet som helhed.

Forventninger til fremtiden

I løbet af 2025 begynder selskabet at modtage de første indtægter, hvilket gerne skulle medføre et mere positivt resultat for 2025 end de 2 foregående år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre driftsindtægter		383.118	6.060.000
Andre eksterne omkostninger		-27.132.880	-19.982.501
Bruttoresultat		-26.749.762	-13.922.501
Personaleomkostninger	1	-7.863.406	-6.314.575
Driftsresultat		-34.613.168	-20.237.076
Andre finansielle indtægter		2.678.716	140.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-12.505	0
Årets resultat		-31.946.957	-20.097.076
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-31.946.957	-20.097.076
I alt		-31.946.957	-20.097.076

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Materielle anlægsaktiver under opførelse		1.396.102.703	1.085.318.793
Materielle anlægsaktiver	3	1.396.102.703	1.085.318.793
Anlægsaktiver		1.396.102.703	1.085.318.793
Andre tilgodehavender		9.412.389	7.366.485
Periodeafgrænsningsposter		80.253	18.570
Tilgodehavender		9.492.642	7.385.055
 Likvide beholdninger		 105.190.950	 90.993.196
Omsætningsaktiver		114.683.592	98.378.251
Aktiver		1.510.786.295	1.183.697.044

Passiver

Egenkapital		18.400.000	10.900.000
Overført resultat		793.669.414	458.116.371
Egenkapital		812.069.414	469.016.371
Deposita		3.146.863	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.146.863	0
 Modtagne forudbetalinger fra kunder		 131.259.729	 129.201.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		564.017.769	585.210.511
Anden gæld		292.520	268.246
Kortfristede gældsforpligtelser		695.570.018	714.680.673
Gældsforpligtelser		698.716.881	714.680.673
Passiver		1.510.786.295	1.183.697.044
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Egenkapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.900.000	0	458.116.371	469.016.371
Forslag til resultatdisponering			-31.946.957	-31.946.957
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse	7.500.000	367.500.000		375.000.000
Overførsler				
Overført overkurs		-367.500.000	367.500.000	0
Egenkapital 31. december 2024	18.400.000	0	793.669.414	812.069.414

Der er i 2024 gennemført følgende kapitalforhøjelser i selskabet:

19.01.2024, kapitalforhøjelse nom. DKK 2.000.000 til kurs 5.000.

14.05.2024, kapitalforhøjelse nom. DKK 4.000.000 til kurs 5.000.

05.12.2024, kapitalforhøjelse nom. DKK 1.500.000 til kurs 5.000.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6	5
Løn og gager	6.792.263	5.386.370
Pensioner	1.021.944	886.591
Andre omkostninger til social sikring	35.824	27.803
Andre personaleomkostninger	13.375	13.811
	7.863.406	6.314.575

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	12.505	0
	12.505	0

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2024		1.085.318.793
Tilgang		310.783.910
Kostpris 31. december 2024		1.396.102.703
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		1.396.102.703

Årets indregnede finansieringsudgifter udgør 6.745.534,68 kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	3.146.863	0	3.146.863	0
	3.146.863	0	3.146.863	0

Noter

5 | Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en række entrepriseaftaler. Restforpligtelsen på disse udgør pr. 31. december 2024 465 mio. kr.

Der er kapitaltilsagn fra ejerne til gennemførelse af byggeprojekterne vedr. entrepriseaftaler.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

7 | 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

PensionDanmark 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 2024 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

Andre driftsindtægter

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

I kostprisen indregnes endvidere finansieringsomkostninger fra specifik og generel låntegning, der direkte vedrører ejendomme under opførelse og som påløbet i opførelsesperioden.

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

Ejendomme, der opfylder definitionen på at være investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Værdiansættelsen sker under hensyntagen til færdiggørelsesgraden.

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 fratrasket 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 nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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 finansiell 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.