



## K/S Blegdammen, Køge

Torvebyen 2, 1.  
4600 Køge  
CVR-nr. 30821106

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.08.2020

---

**Søren Hofman Laursen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Blegdammen, Køge

Torvebyen 2, 1.

4600 Køge

CVR-nr.: 30821106

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Søren Hofman Laursen

Michael Lammers

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Blegdammen, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 31.08.2020

## Direktion

**Søren Hofman Laursen**

**Michael Lammers**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Blegdammen, Køge

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Blegdammen, Køge for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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. 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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 31.08.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Bjørn Würtz Rosendal**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40039

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, udvikling og salg af ejendom beliggende på Blegdammen 10-18, 4600 Køge.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatop-gørelse og balance. Årets resultat er under de givne forudsætninger acceptabelt. Selskabets egenkapital er negativ og selskabskapitalen er således tabt, som følge af væsentlige nedskrivninger på selskabets tidligere erhvervet ejendomme.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg af parkeringskælder er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af virksomhedens parkeringskælder til nettorealiseringsværdi. Ledelsen har beregnet nettorealiseringsværdi for parkeringskælder via tilnærmede afkastbaserede modeller, og pr. 31. december 2019 andrager den skønnede nettorealiseringsværdi 13,75 mio.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sam-menfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for for-svarlige og realistiske. Der henvises til note 2.

Selskabets finansieringskilde har tilkendegivet, at de har til hensigt at opretholde og i nødvendigt omfang udvide allerede etablerede kreditfaciliteter således, at det er muligt for selskabet at betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## Forventet udvikling

Det er forventningen, at selskabets resultat for det kommende regnskabsår vil være positivt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		880.804	861.657
Andre driftsindtægter		0	80.708
Andre eksterne omkostninger		(767.501)	(1.566.975)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>113.303</b>	<b>(624.610)</b>
Personaleomkostninger	3	(162.430)	(242.079)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(49.127)</b>	<b>(866.689)</b>
Andre finansielle omkostninger		(274.399)	(1.981.078)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(323.526)</b>	<b>(2.847.767)</b>
Skat af årets resultat	4	655.425	0
<b>Årets resultat</b>		<b>331.899</b>	<b>(2.847.767)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		331.899	(2.847.767)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>331.899</b>	<b>(2.847.767)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		13.750.001	13.750.001
<b>Varebeholdninger</b>		<b>13.750.001</b>	<b>13.750.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	272.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	45.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>317.533</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.750.001</b>	<b>14.067.534</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.750.001</b>	<b>14.067.534</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(75.602.136)	(75.934.033)
<b>Egenkapital</b>		<b>(74.602.136)</b>	<b>(74.934.033)</b>
Andre hensatte forpligtelser		18.718.037	18.523.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.718.037</b>	<b>18.523.250</b>
Bankgæld		61.114.204	61.731.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	64.108
Gæld til tilknyttede virksomheder		172.272	151.657
Anden gæld		8.347.624	8.530.791
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.634.100</b>	<b>70.478.317</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>69.634.100</b>	<b>70.478.317</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.750.001</b>	<b>14.067.534</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(75.934.035)	(74.934.035)
Årets resultat	0	331.899	331.899
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(75.602.136)</b>	<b>(74.602.136)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets finansieringskilde har tilkendegivet, at de har til hensigt at opretholde og i nødvendigt omfang udvide allerede etablerede kreditfaciliteter således, at det er muligt for selskabet, at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator og finansieringskilde en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af virksomhedens aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af parkeringskælderens værdi er fastlagt af virksomhedens ledelse sammen med virksomhedens administrator og finansieringskilde ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i parkeringskælderens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravene, der ligger til grund ved fastsættelsen af parkeringskælderens værdi, udgør 7% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige og realistiske, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsen, administrator og finansieringskildens skøn, at den fastsatte værdi for parkeringskælder er et udtryk for det gældende markedsniveau.

### Særlige risici

Til virksomhedens aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf væsentligste er fastsættelse af parkeringskælder værdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

#### *Drifts- og markedsrisici*

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af parkeringskælderens værdi.

### Kautionsforpligtelse

Virksomheden har stillet kaution for søstervirksomheden K/S Sydhavnen I, Vordingborg banklån. Der er tilknyttet usikkerhed til den i balancen afsatte kautionsforpligtelse overfor K/S Sydhavnen grundet lignende omstændigheder med usikkerhed om måling af ejendomsprojekt.

### 3 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	162.430	242.079
	<b>162.430</b>	<b>242.079</b>

### 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regulering vedrørende tidligere år	(655.425)	0
	<b>(655.425)</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med byggeriet af Blegdammen, Køge. Selskabets ledelse er sammen med administrator i gang med at få denne opgjort. På nuværende tidspunkt foreligger opgørelsen ikke, og momsreguleringsforpligtelsen er således ikke beløbsangi-vet i nærværende årsrapport.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve kr. 100 mio. kr. med sikkerhed i ejendommen Blegdammen 10-18, 4600 Køge til fordel for kreditorer/kreditinstitutter.

Virksomheden har til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet givet transport og indtrædelsesret i lejekontrakter og lejebetalinger.

Virksomheden har til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet givet transport anmeldt krav og tvister.

Virksomheden har til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet givet sikkerhed i indestående på deponeringskonti, når disse frigives.

Virksomheden har derudover stillet sædvanlige og branchemæssige sikkerhedsstillelser og garantier.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter samt ejendomshandel og huslejeindtægter.

Salgssum ved salg af projekter og boliger indregnes som omsætning i resultatopgørelsen i takt med aflevering til køber (salgsmetoden).

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, den vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hoved-aktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar til virksomhedens ledelse.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt nettokurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, som vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter byggeprojekter for egen regning samt solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre en generel værdiforøgelse. Kostprisen for fremstillede varer omfatter omkostninger til medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder indirekte henførbare administrationsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. Såfremt nettorealisationsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet for-faldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.