



## K/S Blegdammen, Køge

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

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Søren Hofman Laursen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Blegdammen, Køge

Torvebyen 2, 1.

4600 Køge

CVR-nr.: 30821106

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Søren Hofman Laursen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for K/S Blegdammen, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30.06.2022

**Direktion**

**Søren Hofman Laursen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Blegdammen, Køge

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Blegdammen, Køge for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabet forventes at indtræde i likvidation. Årsregnskabet aflægges således ikke med henblik på fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 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 30.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse 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.

## Forventet udvikling

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabet forventes at indtræde i likvidation. Årsregnskabet aflægges således ikke med henblik på fortsat drift. Årsagen er, at selskabet har solgt ejendommen beliggende på Blegdammen 10-18, 4600 Køge, hvormed der ikke længere er aktivitet i selskabet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		9.345.522	740.312
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.150.000)	0
Vareforbrug		(8.600.000)	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(4.404.478)</b>	<b>740.312</b>
Administrationsomkostninger		(731.505)	(1.185.675)
Andre driftsindtægter		4.920	83.606
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.131.063)</b>	<b>(361.757)</b>
Andre finansielle omkostninger		(295.192)	(1.352.426)
<b>Årets resultat</b>		<b>(5.426.255)</b>	<b>(1.714.183)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(5.426.255)	(1.714.183)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(5.426.255)</b>	<b>(1.714.183)</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		0	13.750.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>13.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.830.119	248.558
Andre tilgodehavender		64.049	101.846
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.894.168</b>	<b>350.404</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.894.168</b>	<b>14.100.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.894.168</b>	<b>14.100.404</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(82.742.574)	(77.316.319)
<b>Egenkapital</b>		<b>(81.742.574)</b>	<b>(76.316.319)</b>
Andre hensatte forpligtelser		20.333.554	20.055.026
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.333.554</b>	<b>20.055.026</b>
Bankgæld		61.371.302	61.469.560
Gæld til tilknyttede virksomheder		204.184	194.331
Anden gæld		8.727.702	8.697.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>70.303.188</b>	<b>70.361.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.303.188</b>	<b>70.361.697</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.894.168</b>	<b>14.100.404</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(77.316.319)	(76.316.319)
Årets resultat	0	(5.426.255)	(5.426.255)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(82.742.574)</b>	<b>(81.742.574)</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	122.272	122.272
	<b>122.272</b>	<b>122.272</b>

## 2 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 beløbsangivet i nærværende årsrapport.

## 3 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.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis som følge af, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt. Praksisændringen medfører, at alle balanceposter indregnes til nettorealisationsværdi. Årets resultat og egenkapital er ikke påvirket af praksisændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Going concern

Da selskabet ikke opfylder going concern-forudsætningen, så er der sket ændringer i anvendt regnskabspraksis. Praksisændringen medfører, at alle balanceposter indregnes til nettorealisationsværdi. Årets resultat og egenkapital er ikke påvirket af praksisændringen.

## 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

**Administrationsomkostninger**

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

Personaleomkostninger indgår i administrationsomkostninger og omfatter bestyrelseshonorar til virksomhedens ledelse.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre finansielle omkostninger**

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

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter salget af parkeringskælderens beliggende på Blegdammen 10-18, 4600 Køge.

Nettorealisationssværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgsspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. Den forventede salgsspris er opgjort efter en afkastbaseret model.

**Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender moms. Tilgodehavender måles til den værdi hvormed de forventes at indgå.

**Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser omfatter tilgodehavender som vedrører virksomhedens primære drift. Tilgodehavender måles til den værdi hvormed de forventes at indgå.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Hofman Laursen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-07-01 12:27:56 UTC

NEM ID 

## Søren Hofman Laursen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 188.179.xxx.xxx

2022-07-01 12:27:56 UTC

NEM ID 

## Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 131.165.xxx.xxx

2022-07-04 06:50:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3Q2D7-DYB4M-Y7Y5H-370MD-70YML-YX40V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>