

K/S Blegdammen, Køge

Lyngby Hovedgade 4

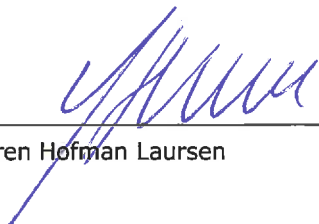
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 30821106

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: Søren Hofman Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Blegdammen, Køge
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 30821106
Stiftet: 10.09.2007
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Søren Hofman Laursen
Michael Lammers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 31.05.2017

Direktion



Søren Hofman Laursen



Michael Lammers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Blegdammen, Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Blegdammen, Køge for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på note 2, hvoraf det fremgår, at værdiansættelsen af virksomhedens ejendomme og kautionsforpligtelser er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelserne af ejendommene og kautionsforpligtelser er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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, bedviste 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31.05.2017


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Thomas Hjortkjær Petersen
statsautoriseret revisor



Bjørn Philip Rosendal
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 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 ejendommene.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg af ejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af virksomhedens ejendomme til nettorealisationsværdi. Ledelsen har beregnet nettorealisationsværdi for ejendommene via tilnærmede afkastbaserede modeller, og pr. 31. december 2016 andrager den skønnede nettorealisationsværdi 144 mio.kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige 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 kreditfaciliteret 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	3	42.007.484	28.043.249
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		3.678.685	1.025.317
Andre driftsindtægter		(15.000)	7.078.335
Vareforbrug		(31.914.622)	(18.344.675)
Andre eksterne omkostninger		<u>(4.902.068)</u>	<u>(6.206.277)</u>
Driftsresultat		8.854.479	11.595.949
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		312.357	282.227
Andre finansielle indtægter		0	1.570
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.873.771)</u>	<u>(7.886.252)</u>
Årets resultat		<u>3.293.065</u>	<u>3.993.494</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.293.065</u>	<u>3.993.494</u>
		<u>3.293.065</u>	<u>3.993.494</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		144.437.267	172.673.204
Varebeholdninger		144.437.267	172.673.204
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.131.483	674.448
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		81.235	80.545
Tilgodehavender		1.212.718	754.993
Likvide beholdninger		2.803	3.335.383
Omsætningsaktiver		145.652.788	176.763.580
Aktiver		145.652.788	176.763.580

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(90.603.580)	(93.512.490)
Egenkapital		(89.603.580)	(92.512.490)
Andre hensatte forpligtelser		18.523.250	18.544.746
Hensatte forpligtelser		18.523.250	18.544.746
Bankgæld		205.358.537	238.539.482
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.766	329.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.086	392.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.312	153.166
Anden gæld		11.056.417	11.316.328
Kortfristede gældsforpligtelser		216.733.118	250.731.324
Gældsforpligtelser		216.733.118	250.731.324
Passiver		145.652.788	176.763.580
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(93.512.490)	(92.512.490)
Øvrige egenkapitalposter	0	(384.155)	(384.155)
Årets resultat	0	3.293.065	3.293.065
Egenkapital ultimo	1.000.000	(90.603.580)	(89.603.580)

Øvrige egenkapitalposter består af årets hævninger.

Noter

1. Going concern

Selskabets finansieringskilde har tilkendegivet, at de har til hensigt at opretholde og i nødvendigt omfang udvide allerede etablerede kreditfaciliteret 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 ejendommenes værdi er fastlagt af virksomhedens ledelse sammen med virksomhedens administrator og finansieringskilde ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravene, der ligger til grund ved fastsættelsen af ejendommenes værdi, udgør mellem 5% og 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 ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Særlige risici

Til virksomhedens aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf væsentligste er fastsættelse af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Noter

3. Nettoomsætning

	2016	2015
	kr.	kr.
Huslejeindtægter	6.596.484	8.397.609
Salgssum	<u>35.411.000</u>	<u>19.645.640</u>
	<u>42.007.484</u>	<u>28.043.249</u>

4. 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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve kr. 296 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen. Således indregnes både indtægter og omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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 for eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag for den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelle værdi. Herved fordeles kurstab og –gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

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.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i fremstillede varer og handelsvarer omfatter regnskabsårets nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivning af investeringsejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbruget omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme baseret på et skøn over fordelingen af den samlede kostpris på de solgte projekter, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår omkostninger vedrørende afgivne lejegarantier samt eventuelle nedskrivninger af projektbeholdningen eller igangværende solgte projekter. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, som vedrører regnskabsåret.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Varebeholdninger

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

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 forfaldstid, 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.