

**K/S Blegdammen, Køge
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 30821106**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2015

Dirigent



Navn: Søren Hofman Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	18
Balance pr. 31.12.2015	19
Egenkapitalopgørelse for 2015	22
Noter	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 30821106

Stiftet: 10.09.2007

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Blegdammen, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

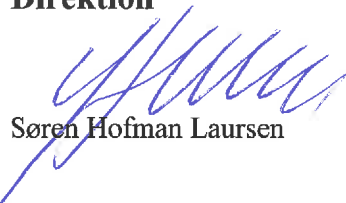
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 26.05.2015

Direktion



Søren Hofman Laursen



Michael Lammers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Blegdammen, Køge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Blegdammen, Køge for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på note 1 og 2, hvoraf det fremgår, at virksomhedens finansieringskilde har tilkendegivet, at den indestår for driften i det kommende regnskabsår, samt 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, herunder at det som følge af det opnåede finansieringstilsagn er forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Thomas Hjortkær Petersen
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.

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 nettorealiseringsværdi. Ledelsen har beregnet nettorealiseringsværdi for ejendommene via tilnærmede afkastbaserede modeller, og pr. 31. december 2015 andrager den skønnede nettorealiseringsværdi 173 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.

Værdien af selskabets investeringsejendom er nedskrevet med virkning fra sidste år, idet der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Selskabets egenkapital er negativ og selskabskapitalen er således tabt, som følge af væsentlige nedskrivninger på ejendommene. Selskabet forventer ikke via egen drift at kunne retablere selskabskapitalen.

Forventet udvikling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i hele danske kroner (DKK).

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem kursen på tidspunktet

Anvendt regnskabspraksis

for tilgodehavendets eller gældens opståen og kursen på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og ikke vurderes at være investeringsaktiver, omregnes til historiske kurser.

Væsentlig usikkerhed forbundet med indregning og måling

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer, som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaringer m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af nettorealiseringsværdien for projektbeholdningen (ejendomme) samt hensatte forpligtelser (kautions) er regnskabsmæssige skøn, som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I opgørelsen af avancen på solgte projekter (ejendomme) indgår forventede/kalkulerede projektomkostninger baseret på et skøn over fordelingen af den samlede kostpris på de solgte projekter (ejendomme). I lighed med foregående år foretages der løbende justeringer af budgetforudsætninger og kalkulationsparametre for, at der til stadighed opnås de mest pålidelige skøn som grundlag for opgørelse af avancen. Effekten af ændringerne i de regnskabsmæssige skøn indregnes løbende i projektbidraget.

Usikkerhed ved målingen af de i årsrapporten indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til virksomhedens aktiviteter og de aktuelle markedsmæssige forhold for ejendomsprojekter.

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 af investeringsejendomme.

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 leje Garantier 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, salg fremmende 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	3	28.043.249	23.437.467
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		1.025.317	(25.897.474)
Andre driftsindtægter		7.078.335	0
Vareforbrug		(18.344.675)	(19.652.280)
Andre eksterne omkostninger		(6.206.277)	(860.441)
Driftsresultat		11.595.949	(22.972.728)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		282.227	261.014
Andre finansielle indtægter		1.570	12.687
Andre finansielle omkostninger		(7.886.252)	(14.231.457)
Årets resultat		<u>3.993.494</u>	<u>(36.930.484)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.993.494</u>	<u>(36.930.484)</u>
		<u>3.993.494</u>	<u>(36.930.484)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>172.673.204</u>	<u>190.065.968</u>
Varebeholdninger		<u>172.673.204</u>	<u>190.065.968</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.192.813	1.562.974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.545	10.000
Andre tilgodehavender		<u>297.815</u>	<u>141.302</u>
Tilgodehavender		<u>1.571.173</u>	<u>1.714.276</u>
Likvide beholdninger		<u>3.335.383</u>	<u>3.359.497</u>
Omsætningsaktiver		<u>177.579.760</u>	<u>195.139.741</u>
Aktiver		<u><u>177.579.760</u></u>	<u><u>195.139.741</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(93.512.490)	(97.505.984)
Egenkapital		(92.512.490)	(96.505.984)
Andre hensatte forpligtelser		18.544.746	18.523.250
Hensatte forpligtelser		18.544.746	18.523.250
Bankgæld		238.539.482	258.117.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		329.543	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		392.805	669.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.166	200.090
Anden gæld		12.132.508	13.102.038
Periodeafgrænsningsposter		0	1.033.297
Kortfristede gældsforpligtelser		251.547.504	273.122.475
Gældsforpligtelser		251.547.504	273.122.475
Passiver		177.579.760	195.139.741
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(97.505.984)	(96.505.984)
Årets resultat	0	3.993.494	3.993.494
Egenkapital ultimo	1.000.000	(93.512.490)	(92.512.490)

Noter

1. Going concern

Selskabets finansieringskilde har tilkendegivet, at den indestår for driften i 2016, og årsregnskabet for 2015 er således aflagt under forudsætning af going concern.

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 ejendomsmarkedene 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.

Noter

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. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter	8.397.609	5.915.472
Salgssum	19.645.640	17.521.995
	<u>28.043.249</u>	<u>23.437.467</u>

4. Eventualforpligtelser

Virksomheden har branchemæssige tvister og erstatningskrav pr. statusdagen, som kan påvirke virksomhedens økonomiske stilling begge retninger. Virksomheden forventer ikke at lide væsentlige tab i denne forbindelse.

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.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve kr. 296.000.000 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.

6. Ejerforhold

Ejerforhold - Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Hofman Ejendomme, Skolekrogen 28, 3500 Værløse