



K/S Blegdammen, Køge

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2021

Søren Hofman Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Blegdammen, Køge

Torvebyen 2, 1.

4600 Køge

CVR-nr.: 30821106

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Søren Hofman Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 28.06.2021

Direktion

Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Blegdammen, Køge

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Blegdammen, Køge for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra værdiansættelsen af ejendommen, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ejendom er sat til salg, men den forventede salgpris er usikker, og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 -76 mio. kr. Ledelsen forventer at afhænde selskabets ejendom og efterfølgende afvikle selskabet. Regnskabet er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 28.06.2021

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.

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 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. Ledelsen har vurderet parkeringskælder og pr. 31. december 2020 andrager den skønnede værdi 13,75 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.

Forventet udvikling

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 -76 mio. kr. Det forventes, at selskabets ejendom afhændes i 2021 og selskabet efterfølgende afvikles. Regnskabet er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		740.312	880.804
Andre driftsindtægter		83.606	0
Andre eksterne omkostninger		(1.063.403)	(767.501)
Bruttoresultat		(239.485)	113.303
Personaleomkostninger	2	(122.272)	(162.430)
Driftsresultat		(361.757)	(49.127)
Andre finansielle omkostninger		(1.352.426)	(274.399)
Resultat før skat		(1.714.183)	(323.526)
Skat af årets resultat	3	0	655.425
Årets resultat		(1.714.183)	331.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.714.183)	331.899
Resultatdisponering		(1.714.183)	331.899

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		13.750.000	13.750.001
Varebeholdninger		13.750.000	13.750.001
Andre tilgodehavender		350.404	0
Tilgodehavender		350.404	0
Omsætningsaktiver		14.100.404	13.750.001
Aktiver		14.100.404	13.750.001

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(77.316.319)	(75.602.136)
Egenkapital		(76.316.319)	(74.602.136)
Andre hensatte forpligtelser		20.055.026	18.718.037
Hensatte forpligtelser		20.055.026	18.718.037
Bankgæld		61.469.561	61.114.204
Gæld til tilknyttede virksomheder		194.331	172.272
Anden gæld		8.697.805	8.347.624
Kortfristede gældsforpligtelser		70.361.697	69.634.100
Gældsforpligtelser		70.361.697	69.634.100
Passiver		14.100.404	13.750.001
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(75.602.136)	(74.602.136)
Årets resultat	0	(1.714.183)	(1.714.183)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(77.316.319)	(76.316.319)

Noter

1 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 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.

2 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	122.272	162.430
	122.272	162.430

3 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	(655.425)
	0	(655.425)

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. 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

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 hovedaktivitet.

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 renteomkostninger 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 parkeringskælderens beliggende på Blegdammen 10-18, 4600 Køge.

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

Tilgodehavender

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 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

2021-06-28 14:13:41Z

NEM ID 

Søren Hofman Laursen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-06-28 14:13:41Z

NEM ID 

Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 94.101.xxx.xxx

2021-06-28 14:17:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S5CLG-ONES8-YE3DZ-X7CBP-ECZ5C-JZC8Y

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>. 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>