

# Å-Grunden Køge A/S

c/o Per Brøndum Andersen  
Stevnsvej 11, Strøby Egede, 4600 Køge

CVR-nr. 37 80 20 77

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2020

Dirigent:

.....  
Per Brøndum Andersen





## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledespåtegning</b>                             | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>       | <b>6</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Balance   | 7        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 8        |
| Noter   | 9        |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Å-Grunden Køge A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. juni 2020  
Direktion:

.....  
Per Brøndum Andersen  
adm. dir.

Bestyrelse:

.....  
Erik Bach-Nielsen  
formand

.....  
Søren Windahl

.....  
Niels Frigast Rasmussen

.....  
Henrik Ravnild

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Å-Grunden Køge A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Å-Grunden Køge A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

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 18. juni 2020

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Å-Grunden Køge A/S  |
| Adresse, postnr., by | c/o Per Brøndum Andersen<br>Stevnsvej 11, Strøby Egede, 4600 Køge   |
| CVR-nr.              | 37 80 20 77   |
| Stiftet              | 16. juni 2016   |
| Hjemstedskommune     | Stevns  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Bestyrelse           | Erik Bach-Nielsen, formand<br>Søren Windahl<br>Niels Frigast Rasmussen<br>Henrik Ravnild                  |
| Direktion            | Per Brøndum Andersen, adm. dir.   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og sælge boliger til personer og investorer i byggeriet på Ivar Huitfeldtsvej 23 i Køge.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 65.616 kr. mod et underskud på 22.724 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 375.093 kr. Virksomhedens resultat er som forventet af ledelsen.

Ved bedømmelsen af årets resultat, skal det tages med i betragtning, at det er selskabets fjerde regnskabsår. Virksomheden er i gang med byggeriet og forventer at færdiggøre dette i det kommende regnskabsår.

#### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus (COVID-19) har haft signifikant påvirkning på verdensøkonomien i starten af 2020.

COVID-19 vurderes dog ikke at have effekt på hverken forretningsprocesser eller værdiansættelsen af byggeriet.

Selskabet har i regnskabsårets løb frasolgt en stor del af byggeriet med overtagelse i 2020. De frasolgte lejligheder giver ikke indikation på værdiforringelse.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | kr.                                    | 2019           | 2018           |
|------|--|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttotab</b>                       | -65.616        | -22.724        |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | -65.616        | -22.724        |
|      | Skat af årets resultat                 | 0              | 0              |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | <u>-65.616</u> | <u>-22.724</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
|      | Overført resultat                      | -65.616        | -22.724        |
|      |  | <u>-65.616</u> | <u>-22.724</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note                                   | kr.  | 2019              | 2018             |
|--|--|-------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                         |  |                   |                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>               |  |                   |                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                 |  |                   |                  |
|  | Forudbetalinger for omsætningsaktiver        | 0                 | 2.625.000        |
| 3                                      | Omsætningsaktiver under udførelse            | 48.220.025        | 1.702.435        |
|  | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.761.058         | 0                |
|  | Andre tilgodehavender                        | 6.430.385         | 258.920          |
|  | Periodeafgrænsningsposter                    | 422.400           | 0                |
|  |  | <u>57.833.868</u> | <u>4.586.355</u> |
|  | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>119.474</u>    | <u>1.070.292</u> |
|  | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>57.953.342</u> | <u>5.656.647</u> |
|  | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>57.953.342</u> | <u>5.656.647</u> |
| <b>PASSIVER</b>                        |  |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>                     |  |                   |                  |
|  | Aktiekapital                                 | 500.000           | 500.000          |
|  | Overført resultat                            | -124.907          | -59.291          |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>375.093</u>    | <u>440.709</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |  |                   |                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |                   |                  |
|  | Gæld til banker                              | 34.342.100        | 0                |
|  | Ansvarlig lånekapital                        | 18.286.277        | 4.083.688        |
|  |  | <u>52.628.377</u> | <u>4.083.688</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |  |                   |                  |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 4.949.872         | 1.132.250        |
|  |  | <u>4.949.872</u>  | <u>1.132.250</u> |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>57.578.249</u> | <u>5.215.938</u> |
|  | <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <u>57.953.342</u> | <u>5.656.647</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                  | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 500.000             | -59.291                  | 440.709        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                   | -65.616                  | -65.616        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <u>500.000</u>      | <u>-124.907</u>          | <u>375.093</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Å-Grunden Køge A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Omsætningsaktiver under udførelse

Omsætningsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet sælges.

Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for omsætningsaktiver under udførelse opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Desuden indregnes i kostprisen renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af udførelsen.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.  | 2019              | 2018             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>3 Omsætningsaktiver under udførelse</b> |                   |                  |
| Kostpris af udført arbejde                 | 48.220.025        | 1.702.435        |
|  | <u>48.220.025</u> | <u>1.702.435</u> |

Af de aktiverede omkostninger relaterer 898.579 kr. sig til renter på ekstern finansiering til brug for byggeriet.

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt med NCC Danmark A/S, Selskabet har i denne forbindelse stillet betalingsgaranti. Denne udgør 9.560.543 kr. pr. 31. december 2019.

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens omsætningsaktiver under udførelse. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 48.220.025 kr.

#### 6 Nærtstående parter

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

| Navn                                | Bopæl/ Hjemsted |
|-------------------------------------|-----------------|
| Triangelhus A/S                     | København K     |
| Køge Borger- og Haandværkerforening | Køge            |
| Per Brøndum Andersen                | Køge            |
| Erik Bach-Nielsen                   | Søborg          |

# Penneo

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

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

## Per Brøndum Andersen

### Direktion

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-401273993374

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-18 16:07:18Z

NEM ID 

## Per Brøndum Andersen

### Dirigent

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-401273993374

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-18 16:07:18Z

NEM ID 

## Søren Windahl

### Bestyrelse

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-354236810650

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-19 09:31:50Z

NEM ID 

## Henrik Ravnild

### Bestyrelse

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-06-19 10:59:51Z

NEM ID 

## Niels Frigast Rasmussen

### Bestyrelse

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-848252508380

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-06-20 09:40:03Z

NEM ID 

## Erik Bach-Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Å-Grunden Køge A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-014941222241

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-22 08:29:17Z

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-22 08:35:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DZPYS-VKAIT-EU420-C3NUJ-J4D8V-FGPOI

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 tidsstempelt 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>