

Køge Kyst P/S

Køge Kyst P/S
Havnen 39
4600 Køge
CVR-nr. 31 86 10 63

Årsrapport for 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26. april 2018

Dirigent

Årsrapporten indeholder 23 sider

Indhold

| | |
|--|----|
| Påtegninger | 2 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Hoved – og nøgletal | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017 | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Resultatopgørelse | 16 |
| Balance | 17 |
| Pengestrømsopgørelse | 19 |
| Noter | 20 |

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Køge Kyst P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

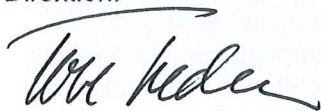
Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. januar 2018

Direktion:



Tove Skrumsager Frederiksen

Bestyrelse:



Steen Winther-Petersen

Formand



Marie B. H. Stærke



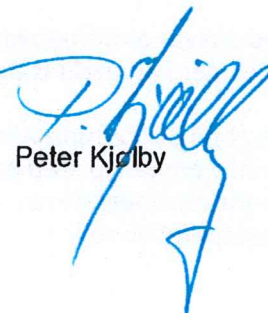
Peter Cederfeld



Mette Jorsø Søndergaard



Flemming Christensen



Peter Kjølby



Claus Jakob Bøving Ravn

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Køge Kyst P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

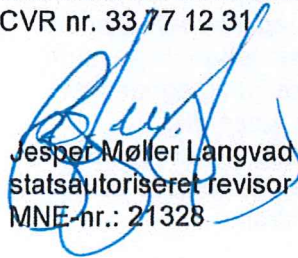
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. januar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31


Jesper Møller Langvad
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 21328


Claus Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 33687

Selskabsoplysninger

Køge Kyst P/S
Havnen 39
4600 Køge

www.koegekyst.dk

| | |
|-------------|--|
| CVR. nr. | 31 86 10 63 |
| Stiftet | 29. januar 2009 |
| Hjemsted | Køge |
| Regnskabsår | 1. januar – 31. december |
| Ejerskab | 50 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS Jarmers Plads 2, 1551 København V 50 % af aktierne ejes af Køge Kommune Torvet 1, 4600 Køge |

Direktion

Tove Skrumsager Frederiksen

Bestyrelse

Steen Winther-Petersen (formand)

Marie Borghild Hesselberg Stærke

Peter Cederfeld

Flemming Christensen

Mette Jorsø Søndergaard

Peter Kjølby

Claus Jakob Bøving Ravn

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018

Hoved – og nøgletal

| <u>Beløb i mio. kr.</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årets nettoomsætning | 1,6 | 68,2 | 104,6 | 4,3 | 24,2 |
| Resultat før finansielle poster | -8,8 | -27,6 | -29,7 | -37,1 | -16,4 |
| Resultat af finansielle poster | -1,6 | -0,4 | -0,2 | 0 | 0 |
| Årets resultat | -10,4 | -28,1 | -29,9 | -37,1 | -16,5 |
| Balancesum | 394,8 | 388,5 | 384,9 | 312,7 | 323,4 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 0,6 | 0,4 | 0,1 | 0,5 | 1,8 |
| Egenkapital | 252,6 | 263,0 | 291,0 | 301,9 | 319,1 |
| Egenkapitalandel af balancesum i % | 64,0% | 67,7% | 75,6% | 96,5% | 98,7% |

Ledelsesberetning

Køge Kyst P/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Køge Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet 29. januar 2009.

Selskabets formål er at forestå byudvikling af et 24 ha stort areal mellem Køges bymidte og vandet. Projektet omfatter planlægning, byggemodning, etablering af infrastruktur og afhændelse af arealerne.

Visionen for Køge Kyst er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion.

Byudviklingen finder sted på tre arealer, som alle ejes af Køge Kyst P/S: Søndre Havn, Stationsområdet og Collstropgrunden.

Organisation

Køge Kyst ledes af en bestyrelse med syv medlemmer, heraf en formand og tre repræsentanter for henholdsvis Køge Kommune og Arealudvikling ApS. I det daglige ledes Køge Kyst af en projektdirektør med et sekretariat bestående af otte faste medarbejdere.

Salgsaktiviteter

Første etape af TK Developments projekt i Stationsområdet er blevet færdiggjort og butikkerne er ibrugtaget i 2017. Det drejer sig om en ny biograf og de butikker, som ligger imellem Stationstorvet og Kulturtorvet. Boliger og erhvervslokaler samt taghaver er under opførelse og forventes færdiggjort i 1. halvår 2018.

Grundsølget på Ågrunden afventer lokalplanens endelige vedtagelse for at blive endeligt.

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2017, at alle byggefelter i etape SH1, 2 og 3 (i alt 13 byggefelter ud af 28 på hele Søndre Havn) er disponeret. I to af byggefelterne (SH 1-1 og 1-4) er byggeriet afsluttet, og de nye beboere i de to ejendomme er for de flestes vedkommende flyttet ind. Byggeriet i byggefelt SH 1-2 er under opførelse, og for hele 5 byggefelter foreligger der færdige projekter hvor der er anlægsstart i løbet af 1. halvår 2018. Købsaftalerne er endelige vedr. 8 byggefelter og betingede vedr. 3 byggefelter. Et byggefelt er reserveret til et byggefællesskab, og det sidste byggefelt er reserveret til et parkeringshus.

På Collstrop-grunden er der ved udgangen af 2017 forhandlinger med mulige investorer.

Lokalplaner

Køges byråd har godkendt en ny lokalplan for første etape af Stationsområdet, som muliggør en realisering af TK Developments projekt.

Køge byråd har desuden godkendt lokalplaner for etape SH 1+2, samt SH3.

Lokalplaner for Ågrunden i det sydlige stationsområde, og for de nordlige byggefelter B11/12 er desuden under udarbejdelse.

Infrastruktur

Som led i gennemførelsen af 1. etape i Stationsområdet anlægger TK Development den nye plads Stationstorvet og Strædet, mens Køge Kyst P/S fortsat anlægger en gangbro over jernbanen fra Stationstorvet til Collstropgrunden. Gangbroen forventes åbnet i foråret 2018.

Første etape af underføringen for fodgængere og cyklister er udført i sommeren 2017. Således er de anlægsarbejder der påvirkede banedriften overstået. Projekteringen af den øvrige del af underføringen er gennemført i 2017. Projektet er endnu ikke sendt i udbud. Udbud og anlæg af underføringen afventer bestyrelsens beslutning.

I 2017 er anlagt en ny halvø i forbindelse med Køge Havns Søndre Mole. På halvøen kan etableres et nyt badeanlæg. Desuden er den nordlige hofde til badestranden fjernet.

Byggemodningen på Søndre Havn gennemføres i takt med udbygningen.

Værdiskabende midlertidige aktiviteter

Den kulturelle aktivitet har været videreført i 2017 og har bl.a. budt på den syvende Søndre Havnedag med ca. 3.000 deltagere, jazzfestival og havnerock.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på t.kr. 10.372. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2017 i alt t.kr. 252.589. Der var forventet en aktivitetsstigning i 2017 for salg af grunde. Dette blev ikke tilfældet, nettoomsætning blev tkr. 1.600, hvor der i 2016 blev realiseret en nettoomsætning på tkr. 68.207. Der er for salg tale om periodeforskydning, salg sker i 2018 i stedet for. Uagtet at årets salg er forløbet anderledes end forventet, anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende. For 2018 forventes en stigning i aktiviteten og et resultat væsentlig bedre end 2017.

Selskabet har i 2017 fået udbetalt en del af den bevilling, der er øremærket den kommende underføring for fodgængere og cyklister. Den resterende bevilling forventes udbetalt, når arbejderne med underføringen påbegyndes og er regnskabsmæssigt behandlet som henholdsvis et tilgodehavende og en hensat forpligtelse.

Det samlede projekt for Køge Kyst forventes at løbe frem mod 2030. Som det er sædvanligt for selskaber, der beskæftiger sig med byudvikling og byggeri, har økonomien de første år været præget af en række investeringer i udvikling, salg og byggemodning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning og måling af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiserings-værdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over de næste 13 år med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Køge Kyst P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2017. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidig salg af arealer, der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning og måling af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over de næste 13 år med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorizont.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, når der foreligger bindende salgsaftale, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger, salgsrelaterede omkostninger og IT-omkostninger mv.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

| | |
|--|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: | 3 – 5 år |
| Indretning af lejede lokaler: | 5 år |

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Beholdning af arealer

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet til udvikling og videresalg.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, herunder de indkøbte konsulent- og entreprenørydelser samt de personaleomkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende vurdering af, om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives arealerne til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til infrastrukturprojekter som selskabet har modtaget bevillinger til at opføre og hvor den endelige projektsum og tidspunkt for afholdelse af omkostningen er usikker.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til associerede virksomheder, modtagne forudbetalinger samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Køge Kyst P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

| | Note | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 1.600 | 68.207 |
| Vareforbrug | | -1.750 | -83.725 |
| Andre driftsindtægter | | 1.593 | 774 |
| Andre eksterne omkostninger | | -7.730 | -6.858 |
| Bruttotab | | <u>-6.287</u> | <u>-21.602</u> |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.085 | -1.541 |
| Afskrivninger | 3 | -755 | -1.153 |
| Andre driftsomkostninger | | -639 | -3.344 |
| Resultat før finansielle poster | | <u>-8.767</u> | <u>-27.640</u> |
| Finansielle omkostninger | 2 | -1.605 | -434 |
| Årets resultat | | <u>-10.372</u> | <u>-28.074</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-10.372</u> | <u>-28.074</u> |
| | | <u>-10.372</u> | <u>-28.074</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Balance

(Beløb i tkr.)

| AKTIVER | Note | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|------|----------------|----------------|
| Langfristede aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 628 | 1.221 |
| Indretning af lejede lokaler | | 486 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | <u>1.114</u> | <u>1.221</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Deposita | | 107 | 62 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>107</u> | <u>62</u> |
| Langfristede aktiver i alt | | <u>1.221</u> | <u>1.283</u> |
| Kortfristede aktiver | | | |
| Beholdning af arealer | 4 | <u>301.694</u> | <u>226.061</u> |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 698 | 821 |
| Andre tilgodehavender | | 1.937 | 201 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | | 55.000 | 80.000 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>57.635</u> | <u>81.022</u> |
| Likvide beholdninger | 5 | 34.287 | 80.138 |
| Kortfristede aktiver i alt | | <u>393.616</u> | <u>387.221</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>394.837</u> | <u>388.504</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Balance

(Beløb i tkr.)

| PASSIVER | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 142.291 | 142.291 |
| Overført resultat | | 110.298 | 120.670 |
| Egenkapital i alt | 6 | 252.589 | 262.961 |
| Langfristede forpligtelser | | | |
| Andre hensatte forpligtelser | 7 | 55.000 | 80.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 55.000 | 80.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Deposita | 8 | 47 | 73 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 47 | 73 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 55.047 | 80.073 |
| Kortfristede forpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.459 | 2.724 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 77.089 | 30.351 |
| Anden gæld | | 645 | 4.910 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.008 | 7.485 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 87.201 | 45.470 |
| PASSIVER I ALT | | 394.837 | 388.504 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Ejerforhold | 12 | | |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| Årets resultat | -10.372 | -28.074 |
| Afskrivninger | 755 | 1.153 |
| Ændring i beholdning af arealer | -75.633 | -16.781 |
| Ændring i øvrig driftskapital | -6.646 | 43.783 |
| Pengestrøm fra primær aktivitet | <u>-91.896</u> | <u>81</u> |
| | | |
| Køb materielle anlægsaktiver | -648 | -435 |
| Salg materielle anlægsaktiver | 0 | 59 |
| Ændring af finansielle anlægsaktiver | -45 | 13 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | <u>-693</u> | <u>-363</u> |
| | | |
| Ændring af gæld til associerede virksomheder | 46.738 | 30.309 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | <u>46.738</u> | <u>30.309</u> |
| | | |
| Årets pengestrøm | -45.851 | 30.027 |
| Likvider, primo | 80.138 | 50.111 |
| Likvider, ultimo | <u>34.287</u> | <u>80.138</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Noter

(Beløb i tkr.)

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 6.659 | 6.325 |
| Pensioner | 671 | 732 |
| Andre omkostninger til social sikring | 55 | 45 |
| Øvrige personaleomkostninger | 18 | 43 |
| Aktiveret løn og gager mv. | <u>-6.318</u> | <u>-5.604</u> |
| | <u>1.085</u> | <u>1.541</u> |

Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede

| | |
|----------|----------|
| <u>9</u> | <u>9</u> |
|----------|----------|

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 vises vederlag til direktion ikke.

Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af beholdning af arealer.

| | | |
|--|---------------------|-------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteudgifter bank | 5 | 135 |
| Finansielle gebyrer | 11 | 13 |
| Renteudgifter associerede virksomheder | <u>1.589</u> | <u>286</u> |
| | <u>1.605</u> | <u>434</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Noter

(Beløb i tkr.)

3 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> | <u>Indretning af lejede lokaler</u> |
|-------------------------------------|--|---|
| Kostpris primo | 7.659 | 228 |
| Tilgang | 0 | 648 |
| kostpris ultimo | <u>7.659</u> | <u>876</u> |
| Afskrivninger primo | 6.438 | 228 |
| Årets afskrivninger | 593 | 162 |
| Afskrivninger ultimo | <u>7.031</u> | <u>390</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>628</u> | <u>486</u> |
| Afskrives over | 3 - 5 år | 5 år |

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2030.

5 Likvide beholdninger

Heraf vedrører tkr. 7.485 der indestår på spærrede konti, hvortil selskabet ikke har adgang før en række betingelser relateret til salg af arealer er opfyldt.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Noter

(Beløb i tkr.)

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital primo | 142.291 | 120.670 | 262.961 |
| Årets resultat | 0 | -10.372 | -10.372 |
| Egenkapital ultimo | 142.291 | 110.298 | 252.589 |

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 142.290.500 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

Bevægelsen på selskabskapitalen de seneste fem år, i hele kroner:

| | |
|---|--------------------|
| Selskabskapital 1. januar 2013, kontant | 86.186.000 |
| Selskabskapital 25. april 2013, kontant forhøjelse | 5.358.000 |
| Selskabskapital 10. december 2013, kontant forhøjelse | 23.810.000 |
| Selskabskapital 10. december 2014, kontant forhøjelse | 7.936.500 |
| Selskabskapital 10. december 2015, kontant forhøjelse | 19.000.000 |
| | 142.290.500 |

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| 7 Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter | 55.000 | 80.000 |
| | 55.000 | 80.000 |

8 Langfristet gældsforpligtelse

Det forventes, at den langfristede gældsforpligtelse forfalder inden for 1-5 år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende eventuelle geotekniske- og forureningsrelaterede forhold.

Ved udførelse af entreprisarbejder kan der opstå sædvanlige tvister om omfanget af udførte arbejder og kvaliteten heraf, hvilket kan medføre krav mod selskabet.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser. Der henvises dog til bemærkninger i note 5.

11 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Køge Kyst P/S.

Selskabets komplementar er: Komplementarselskabet Køge Kyst A/S,
CVR-nr. 31 86 06 60, hjemsted: Køge.

12 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejede mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Arealudvikling ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V