

Køge Kyst P/S

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

Årsrapport for 2018

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

30. april 2019



Dirigent ANNA HYGUM CLAUSEN

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 2018 | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Resultatopgørelse | 16 |
| Balance | 17 |
| Pengestrømsopgørelse | 19 |
| Noter | 20 |

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. januar 2019

Direktion:



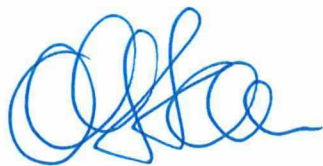
Tove Skrumsager Frederiksen

Bestyrelse:



Anker Boye

Formand



Marie B. H. Stærke



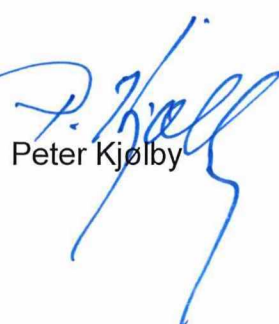
Peter Cederfeld



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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31



Jesper Møller Langvad
statsautoriseret revisor
mne21328



Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

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

Anker Boye (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 30. april 2019

Hoved – og nøgletal

| Beløb i mio. kr. | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årets nettoomsætning | 128,7 | 1,6 | 68,2 | 104,6 | 4,3 |
| Resultat før finansielle poster | -5,7 | -8,8 | -27,6 | -29,7 | -37,1 |
| Resultat af finansielle poster | -2,3 | -1,6 | -0,4 | -0,2 | 0 |
| Årets resultat | -8,0 | -10,4 | -28,1 | -29,9 | -37,1 |
| Balancesum | 344,7 | 394,8 | 388,5 | 384,9 | 312,7 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 1,7 | 0,6 | 0,4 | 0,1 | 0,5 |
| Egenkapital | 244,6 | 252,6 | 263,0 | 291,0 | 301,9 |
| Egenkapitalandel af balancesum i % | 71,0% | 64,0% | 67,7% | 75,6% | 96,5% |

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.

Projektet er ca. halvvejs, og projektet har været i gang i 10 år. Der forventes salgs, bygge- og anlægsaktiviteter frem til 2030.

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 direktør med et sekretariat bestående af ni faste medarbejdere.

Salgsaktiviteter

Stationsområdet

Første etape af TK Developments projekt i Stationsområdet er ibrugtaget i 2017. Det drejer sig om en ny biograf, butikkerne imellem Stationstorvet og Kulturtorvet. De nordlige butikker er åbnet i 2018, og et kommunalt genoptræningscenter åbnes primo 2019. Foruden butikkerne er taghaverne færdiggjort og åbnet for offentligheden i 2018. Der udestår fortsat formel overdragelse af de offentlige vejarealer i Rådhusstræde, slipperne og Stationstorvet fra TK Development til Køge Kommune. Overdragelsen sker når de konstaterede mangler i belægningerne er udbedret.

Der forligger betinget købsaftale for Å-grunden. Køge Kyst har godkendt det arkitektoniske udtryk i skitseprojektet ultimo 2018. Lokalplanen er vedtaget og salget bliver endeligt, når grunden er udmatrikuleret og bestemmelserne i lokalplanen er opfyldt.

Søndre Havn

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2018, at der foreligger endelige købsaftaler vedrørende 8 byggefelter og en betinget købsaftale for to byggefelter, hvoraf et er reserveret til byggefællesskabet "Fællesbyg". Derved er de første tre etaper på Søndre Havn udsolgt. Et byggefelt er reserveret til et parkeringshus med ca. 600 p-pladser.

Byggerierne skrider planmæssigt frem. Således er de tre første karreer indflyttet (SH 1-1, SH 1-2 og 1-4). Ca. 400 nye beboere har etableret sig, og bydelsforeningen blev stiftet i 2016. De enkelte karreforeninger etablerer sig i takt med indflytning.

Det forventes at der i 2019 vil være indflytning i SH 2-1 og ellers er byggerierne i byggefelterne SH 1-3, SH 2-1, SH 2-2, SH 2-3, SH 3-1, SH 3-3 under opførelse. Der vil derfor være stor byggeaktivitet på Søndre Havn de kommende år.

Kommende etaper

I 2019 fortsættes salgsprocesserne for grundene på SH 4 og Collstropgrunden.

Lokalplaner

Der forberedes lokalplaner for SH 4, Collstrupgrunden og B11/12 i den nordlige del af stationsområdet.

Infrastruktur

Infrastrukturen i Køge Kyst etableres i takt med, at der skaffes finansieringsgrundlag ved salg af grunde i Køge Kysts område. Tidsplanerne for anlæggene er derfor tilrettelagt ud fra dette princip.

To ud af tre forbindelser på tværs af banen er gennemført. Gangbroen over stationen er opført og blev åbnet i juni 2018. Den nordlige vej tunnel er udført og ibrugtaget i oktober 2016.

Første etape af underføringen blev gennemført i 2017. Den bærende konstruktion under jernbanen er derfor forberedt, således at den resterende del af underføringen kan udføres senere, uafhængig af Banedanmarks elektrificeringsprojekt og signalprogram.

Ivar Huitfeldtsvej blev omlagt tilbage i 2014/2015, forud for TK Developments overtagelse af Stationsområdet.

Byggemodning og klimasikring på Søndre Havn gennemføres som planlagt i takt med udbygningen. Naturgenopretning på Strandengen og etablering af ny Søndre Strand blev gennemført i 2015.

Værdiskabende midlertidige aktiviteter

De kulturelle aktiviteter har været videreført i 2018 og har bl.a. budt på den ottende Søndre Havnedag med ca. 2.000 deltagere, jazzfestival, havnerock og en masse øvrige kultur- og bylivsaktiviteter.

De byrum og kulturaktiviteter som Køge Kyst har etableret, skal på sigt overdrages til andre aktører bl.a. til bydelsforeningen på Søndre Havn. Dette arbejde er under forberedelse og overdragelse sker stille og roligt, i takt med at bydelsforeningen etablerer sig.

Både udekøkkenet i "Opdagelsen" og "Udsigten" har været en stor succes og er blevet benyttet dagligt af mange mennesker, særligt i sommerhalvåret.

"Gule hal" drives af Køge Kyst og bliver benyttet af foreninger og klubber til kulturelle formål, herunder modelskibsbyggeri, blomsterbinderi, fitness og aftenskolekurser mv. 2018 har været en stor succes for "Gule hal" og benyttelse af hallen har ikke kun været med borgere fra lokalområdet, men også fra den øvrige del af Sjælland. Brugstilladelsen for "Gule Hal" er forlænget til og med 2023.

Økonomi

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 7.995. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2018 i alt t.kr. 244.594. Årets resultat anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede. For 2019 forventes en fortsat høj aktivitet og et forbedret resultat.

Det samlede projekt for Køge Kyst forventes fortsat 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, infrastruktur 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 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 12 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 2018. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidige salg af arealer, der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2018 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 forpligtelser, 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 hele projektperioden med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorison.

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 nettorealiseringsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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 nominal 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 nominal 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 2018

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

| | Note | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|------|----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 128.663 | 1.600 |
| Vareforbrug | | -126.892 | -1.750 |
| Andre driftsindtægter | | 4.129 | 1.593 |
| Andre eksterne omkostninger | | -9.979 | -7.730 |
| Bruttotab | | <u>-4.079</u> | <u>-6.287</u> |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.100 | -1.085 |
| Afskrivninger | 3 | -544 | -755 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | -639 |
| Resultat før finansielle poster | | <u>-5.723</u> | <u>-8.767</u> |
| Finansielle omkostninger | 2 | -2.272 | -1.605 |
| Årets resultat | | <u>-7.995</u> | <u>-10.372</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -7.995 | -10.372 |
| | | <u>-7.995</u> | <u>-10.372</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Balance

(Beløb i tkr.)

| AKTIVER | Note | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|------|----------------|----------------|
| Langfristede aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.911 | 628 |
| Indretning af lejede lokaler | | 324 | 486 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | <u>2.235</u> | <u>1.114</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Deposita | | 107 | 107 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>107</u> | <u>107</u> |
| Langfristede aktiver i alt | | <u>2.342</u> | <u>1.221</u> |
| Kortfristede aktiver | | | |
| Beholdning af arealer | 4 | <u>215.158</u> | <u>301.694</u> |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 4.292 | 698 |
| Andre tilgodehavender | | 1.412 | 1.937 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | | 55.000 | 55.000 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>60.704</u> | <u>57.635</u> |
| Likvide beholdninger | 5 | 66.453 | 34.287 |
| Kortfristede aktiver i alt | | <u>342.315</u> | <u>393.616</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>344.657</u> | <u>394.837</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Balance

(Beløb i tkr.)

| PASSIVER | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 142.291 | 142.291 |
| Overført resultat | | 102.303 | 110.298 |
| Egenkapital i alt | 6 | 244.594 | 252.589 |
| Langfristede forpligtelser | | | |
| Andre hensatte forpligtelser | 7 | 56.120 | 55.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 56.120 | 55.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Deposita | 8 | 47 | 47 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 47 | 47 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 56.167 | 55.047 |
| Kortfristede forpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 376 | 1.459 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 40.116 | 77.089 |
| Anden gæld | | 657 | 645 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.747 | 8.008 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 43.896 | 87.201 |
| PASSIVER I ALT | | 344.657 | 394.837 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Ejerforhold | 12 | | |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Årets resultat | -7.995 | -10.372 |
| Afskrivninger | 544 | 755 |
| Ændring i hensatte forpligtigelser | 1.120 | 0 |
| Ændring i beholdning af arealer | 86.535 | -75.633 |
| Ændring i øvrig driftskapital | -9.400 | -6.646 |
| Pengestrøm fra primær aktivitet | <u>70.804</u> | <u>-91.896</u> |
| Køb materielle anlægsaktiver | -1.665 | -648 |
| Ændring af finansielle anlægsaktiver | 0 | -45 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | <u>-1.665</u> | <u>-693</u> |
| Ændring af gæld til associerede virksomheder | -36.973 | 46.738 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | <u>-36.973</u> | <u>46.738</u> |
| Årets pengestrøm | 32.166 | -45.851 |
| Likvider, primo | 34.287 | 80.138 |
| Likvider, ultimo | <u><u>66.453</u></u> | <u><u>34.287</u></u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Noter

(Beløb i tkr.)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 6.473 | 6.659 |
| Pensioner | 568 | 671 |
| Andre omkostninger til social sikring | 49 | 55 |
| Øvrige personaleomkostninger | 37 | 18 |
| Aktiveret løn og gager mv. | -6.027 | -6.318 |
| | <u>1.100</u> | <u>1.085</u> |
| | | |
| Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede | <u>10</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 | 104 | 5 |
| Finansielle gebyrer | 12 | 11 |
| Renteudgifter associerede virksomheder | 2.156 | 1.589 |
| | <u>2.272</u> | <u>1.605</u> |

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Noter

(Beløb i tkr.)

3 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> | <u>Indretning af lejede lokaler</u> |
|-------------------------------------|--|---|
| Kostpris primo | 7.659 | 876 |
| Tilgang | 1.665 | 0 |
| kostpris ultimo | <u>9.324</u> | <u>876</u> |
| Afskrivninger primo | 7.031 | 390 |
| Årets afskrivninger | 382 | 162 |
| Afskrivninger ultimo | <u>7.413</u> | <u>552</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.911</u> | <u>324</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. 62.218 (2017: 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 2018

Noter

(Beløb i tkr.)

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital primo | 142.291 | 110.298 | 252.589 |
| Årets resultat | 0 | -7.995 | -7.995 |
| Egenkapital ultimo | 142.291 | 102.303 | 244.594 |

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 pr. 1. januar 2014 | 115.354.000 |
| Selskabskapital 10. december 2014, kontant forhøjelse | 7.936.500 |
| Selskabskapital 10. december 2015, kontant forhøjelse | 19.000.000 |
| | 142.290.500 |

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| 7 Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelse til parkeringsforpligtigelse | 1.120 | 0 |
| Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter | 55.000 | 55.000 |
| | 56.120 | 55.000 |

8 Langfristet gældsforpligtelse

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende eventuelle geotekniske- og forureningsrelaterede forhold. Der er ved undersøgelse af flere af selskabets grunde konstateret forurening. Det er på nuværende tidspunkt usikkert dels hvor store selskabets omkostninger til oprensning bliver og dels hvornår omkostninger til oprensning skal afholdes. Endvidere vil omfanget heraf afhænge af anvendelsen af grundene som endnu ikke kendes endeligt. Som følge heraf er der ikke indregnet en forpligtigelse til forureningsoprensning.

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

Selskabet er part i retssager af denne karakter. Sagerne er i en tidlig fase, hvorfor der er stor usikkerhed omkring udfaldet. På baggrund heraf er der ikke indregnet en forpligtigelse i forbindelse hermed.

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