

Køge Kyst P/S

Køge Kyst P/S
Havnen 39
4600 Køge

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/4/2017

ANDREAS GORDON ERREBO
Dirigent



CVR-nr. 31 86 10 63
Årsrapporten indeholder 23 sider

Indhold

Påtegninger	3
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat	6
Selskabsoplysninger	7
Hoved – og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016	11
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. januar 2017

Direktion:

Jes Møller



Bestyrelse:



Steen Winther-Petersen

Formand



Mette Jorsø Søndergaard



Dorthe Frilund Jensen



Claus Jakob Bøving Ravn



Flemming Christensen



Peter Cederfeld



Marie Borghild Hesselberg Stærke

Godkendt på generalforsamlingen, den 27. april 2016

.....

Dirigent

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 23. januar 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

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

Bestyrelse

Steen Winther-Petersen (formand)
Peter Cederfeld
Dorthe Frilund Jensen
Claus Jakob Bøving Ravn
Flemming Christensen
Mette Jorsø Søndergaard
Marie Borghild Hesselberg Stærke

Direktion

Jes Møller

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2017

Hoved – og nøgletal

Mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Årets nettoomsætning	68,2	104,6	4,3	24,2	0,0
Resultat af ordinær primær drift	-27,6	-29,7	-37,1	-16,4	-8,0
Resultat af finansielle poster	-0,4	-0,2	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-28,1	-29,9	-37,1	-16,5	-8,0
Balancesum	388,5	384,9	312,7	323,4	265,2
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,4	0,1	0,5	1,8	0,9
Egenkapital	263,0	291,0	301,9	319,1	262,0
Egenkapitalandel af balancesum i %	67,7 %	75,6 %	96,5 %	98,7 %	98,8 %

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 hhv. Køge Kommune og Realdania By og Byg A/S. I det daglige ledes Køge Kyst af en projektdirektør med et sekretariat bestående af otte faste medarbejdere.

Salgsaktiviteter

Første del af salget til TK Development blev gjort endelig i 2014 og den resterende del blev gjort endelig i starten af 2015, samtidig med at der blev tilføjet betinget aftale om 30 boliger i den nordligste del af Stationsområdet. Byggeriet af 1. etape blev påbegyndt i starten af 2015 og kommer ud over en rådhusudvidelse og et kommunalt genoptræningscenter til at omfatte butikker, kontorer, boliger, en biograf og et parkeringsanlæg.

Grundsælget på Søndre Havn har taget fart i 2016. I alt er der ved årets slutning tale om endelige købsaftaler for 5 byggefelter, betingede aftaler for 3 byggefelter og igangværende forhandling om 4 byggefelter. Dermed er alle byggefelter i de første 3 etaper med i alt ca. 600 boliger på Søndre Havn reelt disponeret.

I de første to byggefelter, hvor Arkitektgruppen og Casa Nord/Kuben Byg er bygherrer, har der været projektsalg gennem hele 2016, og i alt ca 100 boliger er nu solgt. Byggeriet i de to nævnte byggefelter er igangsat, og der forventes indflytning i de første boliger i april 2017.

Lokalplaner

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

En ny lokalplan for etape SH3 på Søndre Havn er under udarbejdelse.

Infrastruktur

Anlæg af den nordlige vej tunnel blev færdiggjort i efteråret, og tunnelen åbnede for trafik 30. oktober.

Som led i gennemførelsen af 1. etape i Stationsområdet anlægger TK Development den nye plads Stationstorvet, mens Køge Kyst P/S har påbegyndt anlægget af en gangbro over jernbanen fra Stationstorvet til Collstropgrunden.

Projektering af underføringen for fodgængere og cyklister er påbegyndt i 2016.

Værdiskabende midlertidige aktiviteter

Den kulturelle aktivitet har været omfattende i 2016 og har bl.a. budt på den sjette Søndre Havnedag med ca. 5.000 deltagere, jazzfestival og som noget nyt også Havnerock.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på t.kr. 28.074. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2016 t.kr. 262.961. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og i overensstemmelse med det forventede. For 2017 forventes en stigning i aktiviteten og et resultat på niveau med 2016.

Selskabet har i 2015 og 2016 fået udbetalt den del af den givne bevilling, der var øremærket selskabets infrastrukturinvesteringer vedrørende den nordlige vej tunnel. Den resterende bevilling, øremærket den kommende underføring for fodgængere og cyklister, forventes udbetalt, når arbejderne med underføringen påbegyndes og er regnskabsmæssigt behandlet som henholdsvis et tilgodehavende og en hensat forpligtelse.

Det samlede projekt 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 nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgpris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over de næste 15 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 efter regnskabsårets afslutning ikke fremkommet oplysninger, som påvirker årets resultat. 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 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i 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.

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. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres.

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, advokatombkostninger, 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
---	----------

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

Tilgodehavende hos associerede virksomheder og deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier og abonnementer.

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 aktiekapital 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 2016

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	2016	2015
Nettoomsætning		68.207	104.556
Vareforbrug		83.725	126.046
Andre driftsindtægter		774	724
Andre eksterne omkostninger		6.858	6.198
Bruttofortjeneste/bruttotab		-21.602	-26.964
Personaleomkostninger	1	1.541	1.439
Afskrivninger	3	1.153	1.320
Andre driftsomkostninger		3.344	0
Resultat før finansielle poster		-27.640	-29.723
Finansielle omkostninger	2	434	165
Årets resultat		-28.074	-29.888
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-28.074	-29.888
		-28.074	-29.888

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Balance

(Beløb i tkr.)

AKTIVER	Note	2016	2015
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.221	1.998
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>1.221</u>	<u>1.998</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	80.000
Deposita		62	75
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	<u>62</u>	<u>80.075</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>1.283</u>	<u>82.073</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	5	<u>226.061</u>	<u>209.280</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		821	22.586
Andre tilgodehavender		201	20.560
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		80.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	314
Tilgodehavender i alt		<u>81.022</u>	<u>43.460</u>
Likvide beholdninger	6	<u>80.138</u>	<u>50.111</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>387.221</u>	<u>302.851</u>
AKTIVER I ALT		<u>388.504</u>	<u>384.924</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

(Beløb i tkr.)

PASSIVER	Note	2016	2015
Egenkapital			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		120.670	148.744
Egenkapital i alt	7	262.961	291.035
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	8	80.000	80.000
Hensatte forpligtelser		80.000	80.000
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	9	73	73
Langfristede gældsforpligtelser i alt		73	73
Langfristede forpligtelser i alt		80.073	80.073
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.724	11.235
Gæld til associerede virksomheder		30.351	42
Anden gæld		4.910	440
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.485	2.100
Kortfristede forpligtelser i alt		45.470	13.817
PASSIVER I ALT		388.504	384.924
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Ejerforhold	13		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	2016	2015
Årets resultat	-28.074	-29.888
Afskrivninger	1.153	1.320
Ændring i beholdning af arealer	-16.781	32.289
Ændring i øvrig driftskapital	43.783	-28.380
Pengestrøm fra primær aktivitet	81	-24.659
Køb af materielle anlægsaktiver	-435	-59
Salg af materielle anlægsaktivet	59	0
Ændring af finansielle anlægsaktiver	13	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-363	-59
Ændring af gæld hos associerede virksomheder	30.309	0
Kapitalforhøjelse, kontant	0	19.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	30.309	19.000
Årets pengestrøm	30.027	-5.718
Likvider, primo	50.111	55.829
Likvider, ultimo	80.138	50.111

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.325	5.414
Pensioner	732	592
Andre omkostninger til social sikring	45	50
Øvrige personaleomkostninger	43	30
Aktiveret løn og gager mv.	-5.604	-4.647
	<u>1.541</u>	<u>1.439</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>8</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.361</u>	<u>1.476</u>

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, er vederlag til Direktion og Bestyrelse slået sammen.

2 Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

434	165
<u>434</u>	<u>165</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Noter

(Beløb i tkr.)

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	7.283	228
Tilgang	435	0
Afgang	-59	0
Kostpris ultimo	<u>7.659</u>	<u>228</u>
Afskrivninger primo	5.285	228
Årets afskrivninger	1.153	0
Afskrivninger ultimo	<u>6.438</u>	<u>228</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.221</u>	<u>0</u>
Afskrives over	3 – 5 år	3 år

4 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos associerede Virksomheder	Deposita
Kostpris primo	80.000	75
Tilgang	0	0
Afgang	-80.000	-13
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>62</u>

5 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2030.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Noter

(Beløb i tkr.)

6 Likvide beholdninger

Heraf vedrører tkr 57.871 der indestår på spærrede konti, hvortil selskabet ikke har adgang før en række betingelser relateret til salg af arealer er opfyldt.

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	142.291	148.744	291.035
Kapitalforhøjelse	0	0	0
Årets resultat	0	-28.074	-28.074
Egenkapital ultimo	142.291	120.670	262.961

Aktiekapital

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

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fem år:

Aktiekapital 1. januar 2012	62.750.000
Aktiekapital 10. februar 2012, kontant forhøjelse	15.500.000
Aktiekapital 14. december 2012, kontant forhøjelse	7.936.000
Aktiekapital 25. april 2013, kontant forhøjelse	5.358.000
Aktiekapital 10. december 2013, kontant forhøjelse	23.810.000
Aktiekapital 8. december 2014, kontant forhøjelse	7.936.500
Aktiekapital 16. december 2015, kontant forhøjelse	<u>19.000.000</u>
	<u>142.290.500</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

9 Langfristet gældsforpligtelse

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

10 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. Køge Kyst P/S er pr. 31. december 2016 part i en enkelt sag af denne karakter, hvor der er usikkerhed knyttet til udfaldet.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser. Der henvises dog til bemærkninger i note 6.

12 Nærtstående parter

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

13 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