

Køge Kyst P/S

Køge Kyst P/S
c/o Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge
CVR-nr. 31 86 10 63

Årsrapport for 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022.**

Anna Hygum Clausen
Dirigent

Årsrapporten indeholder 25 sider

Indhold

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Hoved – og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021	12
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. januar 2022

Direktion:

Peter Kjølby

Bestyrelse:

Anker Boye

Formand

Marie B. H. Stærke

Peter Cederfeld

Kim Kristensen

Flemming Christensen

Anne Mette Rahbæk
Warburg

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. januar 2022
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
c/o Køge Kommune
Torvet 1
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

Peter Kjølby

Bestyrelse

Anker Boye (formand)
Marie Borghild Hesselberg Stærke
Peter Cederfeld
Flemming Christensen
Ken Kristensen
Anne Mette Rahbæk Warburg
Claus Jakob Bøving Ravn

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2022.

Hoved – og nøgletal

Beløb i mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Årets nettoomsætning	115,4	47,2	52,0	128,7	1,6
Resultat før finansielle poster	15,5	-75,4	-31,6	-5,7	-8,8
Resultat af finansielle poster	-0,5	-0,2	-0,6	-2,3	-1,6
Årets resultat	15,0	-75,6	-32,2	-8,0	-10,4
Balancesum	261,9	237,8	270,9	344,7	394,8
Investering i materielle anlægsaktiver	0,3	0,0	0,0	1,7	0,6
Egenkapital	151,8	136,7	212,4	244,6	252,6
Egenkapitalandel af balancesum i %	58,0%	57,5%	78,4%	71,0%	64,0%

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 har været i gang i 13 år. Der forventes salgs-bygge- og anlægsaktiviteter frem til 2029.

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 5 medarbejdere.

Byudvikling

Stationsområdet

Agat Ejendommens (tidligere TK-Development) projekt i Stationsområdet er ibrugtaget i 2017. Det drejer sig om en ny biograf og butikkerne mellem Stationstorvet og Kulturtorvet. De nordlige butikker åbnede i 2018, og et kommunalt genoptræningscenter blev åbnet primo 2019. Foruden butikkerne er taghaverne færdiggjort og åbnet for offentligheden i 2018. Overdragelse af de offentlige vejarealer i Rådhusstræde, slipperne og Stationstorvet fra Agat Ejendomme til Køge Kommune er sket i 2021, efter at omlægningen af belæggningerne er udført.

Byggeriet på Å-grunden er færdiggjort, og der var indflytning i 3. kvartal 2020.

Køge Kyst har drevet parkeringen på Bag Haverne, Collstrop og Søndre Havn igennem 2021, og dette forventes fortsat i 2022.

Det afsluttende byggeri på hjørnet Niels Juelsgade og Ivar Huidtfeldtsvej er igangsat i 2021. Køge Kyst varetager etablering af fortovsbelægning langs byggeriet mod Ivar Huidtfeldtsvej.

Den nordlige vej tunnel får p.t. foretaget de sidste kosmetiske forbedringer, og overdragelsen til Køge Kommune er herefter endeligt afsluttet.

I perioden december 2021 – marts 2022 færdiggøres den endelige beplantning mod jernbanen.

Søndre Havn

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2021, at PensionDanmarks byggeri på de 5 byggefelter i SH4, er igangsat på de 3 sydlige byggefelter. Byggeriet forventes at strække sig frem til 2025/26. Købsaftalen med PensionDanmark indeholder bl.a. udarbejdelse af et værdigrundlag, som står på skuldrene af Køge Kysts arbejde med kultur og byliv for byområdet med fokus på, hvordan byen og boligerne kan tilpasses fremtidens boligformer, hverdagsfællesskaber på tværs af generationer og et attraktivt byliv. De nye bygninger certificeres efter DGNB guld. Der vil derfor fortsat være stor byggeaktivitet på Søndre Havn de kommende år.

KPC har i 2020 endeligt overtaget byggefelt 3-5. Byggeriet, der vil indeholde ca. 85 boliger, skal leve op til DGNB guld standard. Desuden har aftalen også sikret fokus på, hvordan fællesskaber kan understøttes i arkitekturen. KPC forventer at byggeriet kan opstartes 1. januar 2023.

Derved er de første 4 etaper på Søndre Havn udsolgt, med undtagelse af SH 3-6, som er tiltænkt et kommende kommunalt p-hus. Udviklingen af de sidste to etaper SH5 og SH6 afventer i øjeblikket de eksisterende virksomheders fraflytning, men Køge Kyst har indledt overordnet analysearbejde vedr. etageareal, anvendelse, parkeringsforhold, trafik og LAR-løsningen mv. Det egentlige prospektarbejde forventes igangsat i foråret 2022.

Byggerierne skrider planmæssigt frem. Således er de 11 første karreer på Søndre Havn indflyttet. Godt 1.250 nye beboere har etableret sig, og bydelsforeningen blev stiftet i 2014. De enkelte karreforeninger etablerer sig i takt med indflytning.

Der er fortsat stor interesse for såvel ejer- som lejeboliger i Køge Kysts område.

Collstropgrunden

Igen i 2021 er der arbejdet med udviklingen af Collstropgrunden. Der er væsentlige miljøforhold, som er blevet afdækket siden 2019. Udarbejdelse af prospekt er sket i 2021. Køge Kyst har i samarbejde med den potentielle investor og Køge Kommune undersøgt byudviklingsmulighederne og en mulig bebyggelsesplan, der ligesom i de andre nye aftaler så vidt muligt skal leve op til DGNB guld standard for byggeriet. Herudover pågår afklaring af planmæssige forhold, som er en forudsætning for, at der kan indgås en købsaftale.

Lokalplaner

Lokalplanforslag for Collstropgrunden udarbejdes, når der foreligger et prospekt for området.

Det udarbejdede prospekt for Den Maritime Halvø er vedtaget, og danner grundlag for Køge Kommunes lokalplan for arealet, som er under udarbejdelse med bistand fra Køge Kyst.

Infrastruktur

To ud af tre forbindelser på tværs af banen er gennemført.

Gangbroen over stationen er opført og blev åbnet i juni 2018. Der er af Køge Kyst etableret en stationskiosk under den vestlige trappe ved Stationstorvet.

Den nordlige vej tunnel er etableret og ibrugtaget i oktober 2016.

Første etape af den tredje forbindelse, underføringen for cyklister og gående, 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.

Det blev i december måned 2020 besluttet at genoptage arbejdet med projektgennemgang og projektering af denne sidste forbindelse under banen. Arbejdet pågår og udbud af entreprisarbejder forventes gennemført i 2022. Arbejdet med lokalplan for projektområdet er ligeledes igangsat og forestås af Køge Kommune.

Køge Kysts forpligtelser vedr. Ivar Huitfeldtsvej og færdiggørelse med belysning er afsluttet og beplantnings- og hegningsarbejder er igangsat.

Byggemodning og klimasikring på Søndre Havn gennemføres som planlagt i takt med udbygningen. Køge Kommunes beslutning om at arbejde med en sluseløsning yderst i havneløbet indarbejdes i prospektarbejdet med etape SH 5 og etape SH6. Naturgenopretning på Strandengen og etablering af ny Søndre Strand blev gennemført i 2015. Strandengen er ved at have den karakter, som var målet med naturgenopretningsprojektet, og der er opnået større biodiversitet.

Byliv og aktiviteter

De kulturelle aktiviteter har været forsøgt videreført i 2021 i respekt for Coronarestriktionerne. Bydelsforeningen er nu den primære drivkraft for de kulturelle bylivsaktiviteter på Søndre Havn, og har igennem 2021 arrangeret flere events, støttet og deltaget i afviklingen af f.eks. Kids Run m.m.

Fra 1. januar 2021 er "Gule Hal" drevet af Køge Kommune, der har overtaget driften og fremover vil administrere brugen af faciliteterne.

Bryghuset Braunstein har i 2020 bidraget med et helt nyt aktiv til bylivet på Søndre Havn med Pakhuset. Pakhuset blev åbnet som et nyt samlingssted for borgere, foreninger og virksomheder – med taphouse og café. Braunsteins Pakhus blev i december 2021 præmieret af Magasinet Byggeri som vinder i kategorien Erhverv.

I takt med at Køge Kysts bylivsindsats er blevet neddroset som planlagt, har Bydelsforeningen taget et stort ansvar for bylivsarrangementer på Søndre Havn.

Økonomi

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 15.006. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2021 i alt t.kr. 151.755. Årets resultat anses som tilfredsstillende og lidt over det forventede. For 2022 forventes et mindre underskud på ca. 5 mio. kr. Det samlede projekt for Køge Kyst forventes at løbe frem mod 2029.

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.

Køge Kyst har også i 2021 arbejdet med, hvordan selskabet kan håndtere uforudset væsentlig forurening og udgifterne hertil, bl.a. i SH4, hvor 1. halvdel af

forureningsoprensningen er gennemført som planlagt. I arbejdet indgår endvidere en vurdering af de risici, der stadig er forbundet med forureningsbekæmpelsen på de resterende etaper, SH5 og SH6. På Collstropgrunden er der i 2021 foretaget supplerende forureningsundersøgelser, der indgår i det videre arbejde med udviklingen af området.

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 9 år med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Særlige risici

Selskabet omdanner en gammel industrihavn til ny by og opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

De stærkt stigende materiale- og entrepriseomkostninger influerer på de projekter investorerne arbejder med. Indtil nu har dette ikke haft direkte afsmittende virkning på selskabet, men der har været behov for en justering af tidspunkt for byggestart i et enkelt af projekterne på Søndre Havn.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Køge Kyst P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2021. 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 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2021 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 nettorealisationsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdien 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 tidshorisont.

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.

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 samt forpligtelser til at opføre parkeringspladser, hvor selskabet har påtaget sig en kontraktlig forpligtelse, 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 2021

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning		115.412	47.178
Vareforbrug		-98.884	-47.921
Nedskrivninger		0	-70.000
Andre driftsindtægter		3.641	4.638
Andre eksterne omkostninger		-3.715	-6.971
Bruttofortjeneste/bruttotab		<u>16.454</u>	<u>-73.076</u>
Personaleomkostninger	1	-722	-529
Afskrivninger	3	-103	-346
Andre driftsomkostninger		-143	-1.474
Resultat før finansielle poster		<u>15.486</u>	<u>-75.425</u>
Finansielle omkostninger	2	-480	-192
Årets resultat		<u>15.006</u>	<u>-75.617</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.006</u>	<u>-75.617</u>
		<u>15.006</u>	<u>-75.617</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Balance

(Beløb i tkr.)

AKTIVER	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	46
Indretning af lejede lokaler		<u>227</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>227</u>	<u>46</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		<u>8</u>	<u>107</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>8</u>	<u>107</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>235</u>	<u>153</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>50.625</u>	<u>100.031</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.902
Andre tilgodehavender		1.382	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>56.382</u>	<u>61.902</u>
Likvide beholdninger	5	<u>154.618</u>	<u>75.763</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>261.625</u>	<u>237.696</u>
AKTIVER I ALT		<u>261.860</u>	<u>237.849</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Balance

(Beløb i tkr.)

PASSIVER	Note	2021	2020
Egenkapital			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		9.464	-5.542
Egenkapital i alt		151.755	136.749
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	6	67.840	67.840
Hensatte forpligtelser		67.840	67.840
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		0	34
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	34
Langfristede forpligtelser i alt		67.840	67.874
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		737	1.379
Gæld til associerede virksomheder		40.323	20.120
Deposita		34	0
Anden gæld		607	11.218
Modtagne forudbetalinger fra kunder		564	510
Kortfristede forpligtelser i alt		42.265	33.226
PASSIVER I ALT		261.860	237.849
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Ejerforhold	10		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020		142.291	70.075	212.366
Overført jf. resultatdisponeringen		0	-75.617	-75.617
Egenkapital pr. 1. januar 2021		142.291	-5.542	136.749
Overført jf. resultatdisponeringen		0	15.006	15.006
Egenkapital 31. december 2021		142.291	9.464	151.755

Aktiekapital

Aktiekapitalen 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:

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets resultat	15.006	-75.617
Afskrivninger	103	346
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	1.344
Ændring i beholdning af arealer	49.406	72.282
Ændring i hensatte forpligtigelser	0	11.440
Ændring i øvrig driftskapital	-5.680	9.302
Pengestrøm fra primær aktivitet	<u>58.835</u>	<u>19.097</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	-284	0
Salg materielle anlægsaktiver	0	30
Ændring af finansielle anlægsaktiver	99	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	<u>-184</u>	<u>30</u>
Ændring af gæld til associerede virksomheder	20.204	20.085
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>20.204</u>	<u>20.085</u>
Årets pengestrøm	78.855	39.212
Likvider, primo	75.763	36.551
Likvider, ultimo	<u><u>154.618</u></u>	<u><u>75.763</u></u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.564	5.249
Pensioner	341	524
Andre omkostninger til social sikring	35	47
Øvrige personaleomkostninger	20	57
Aktiveret løn og gager mv.	-3.237	-5.348
	<u>722</u>	<u>529</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>8</u>

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	237	124
Finansielle gebyrer	7	11
Øvrige renteudgifter	236	57
	<u>480</u>	<u>192</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

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	0	284
Afgang	0	0
kostpris ultimo	<u>7.659</u>	<u>1.160</u>
Afskrivninger primo	7.613	876
Årets afskrivninger	46	58
Afgang afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>7.659</u>	<u>934</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>227</u>
Afskrives over	3 - 5 år	5 år

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2029.

5 Likvide beholdninger

Heraf vedrører tkr. 150.912 (2020: tkr. 10.271) 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 2021

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til parkeringsforpligtigelse	12.840	12.840
Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
	<u>67.840</u>	<u>67.840</u>

7 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 udførelse 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 usikkerhed omkring udfaldet. På baggrund heraf, samt ud fra en konkret ledelsesmæssig vurdering af de enkelte sager, er der ikke indregnet en forpligtigelse i forbindelse hermed.

Selskabet har indgået huslejeaftale med opsigelsesvarsel på 3 måneder og husleje-forpligtigelsen udgør samlet set i opsigelsesperioden 26 t.kr.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

9 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.

10 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