

Køge Kyst P/S

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

Årsrapport for 2020

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

29. april 2021

Anna Hygum Clausen
Dirigent

Årsrapporten indeholder 25 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 2020	12
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. januar 2021

Direktion:

Peter Kjølby

Bestyrelse:

Anker Boye

Formand

Marie B. H. Stærke

Peter Cederfeld

Mette Jorsø Søndergaard

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 20. januar 2021
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

Peter Kjølby

Bestyrelse

Anker Boye (formand)

Marie Borghild Hesselberg Stærke

Peter Cederfeld

Flemming Christensen

Mette Jorsø Søndergaard

Anne Mette Rahbæk Warburg

Claus Jakob Bøving Ravn

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2021

Hoved – og nøgletal

Beløb i mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Årets nettoomsætning	47,2	52,0	128,7	1,6	68,2
Resultat før finansielle poster	-75,4	-31,6	-5,7	-8,8	-27,6
Resultat af finansielle poster	-0,2	-0,6	-2,3	-1,6	-0,4
Årets resultat	-75,6	-32,2	-8,0	-10,4	-28,1
Balancesum	237,8	270,9	344,7	394,8	388,5
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	1,7	0,6	0,4
Egenkapital	136,7	212,4	244,6	252,6	263,0
Egenkapitalandel af balancesum i %	57,5%	78,4%	71,0%	64,0%	67,7%

Ledelsesberetning

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

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

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

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

Projektet er ca. halvvejs og har været i gang i 12 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 faste 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 sker, når omlægningen af belægningerne er udført. Belægningsarbejderne forventes afsluttet april 2021.

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

Der er desuden godkendt skitseprojekt for Agat Ejendommens byggeri på B11/12, og handlen er endelig.

Søndre Havn

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2020, at der er indgået betinget købsaftale med PensionDanmark vedr. udvikling af 5 byggefelter i SH4 i perioden 2020 og frem til 2025. 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 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.

Derved er de første 4 etaper på Søndre Havn udsolgt, med undtagelse af SH 3-6, som er tiltænkt et kommende p-hus med ca. 600 p-pladser. Udviklingen af de sidste to etaper SH5 og SH6 afventer i øjeblikket de eksisterende virksomheders fraflytning.

Byggerierne skrider planmæssigt frem. Således er de 9 første karreer på Søndre Havn indflyttet. Ca. 900 nye beboere har etableret sig, og bydelsforeningen blev stiftet i 2016. De enkelte karreforeninger etablerer sig i takt med indflytning.

Indflytning i SH 3-4 sker i 2021.

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

Collstropgrunden

Igennem 2020 er der arbejdet med salgsprocessen for Collstropgrunden. Der er væsentlige miljøforhold, der er blevet afdækket i 2019 og 2020. Udarbejdelse af prospekt forventes nu opstartet i 2021. Køge Kyst har haft et samarbejde med en potentiel investor om undersøgelse af byudviklingsmulighederne og en bydelsplan, der ligesom i de andre nye aftaler, så vidt muligt, skal leve op til DGNB guld standard for bygninger og for bydelen.

Hertil kommer afklaring af planmæssige forhold, som er en forudsætning for, at der kan indgås en betinget købsaftale.

Lokalplaner

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

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 3. 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 2020 besluttet at genoptage arbejdet med projektgennemgang og projektering af denne sidste underføring under banen.

Køge Kysts forpligtelser vedr. Ivar Huitfeldtsvej færdiggøres med belysning og beplantning i foråret 2021.

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. 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 2020 i respekt for Coronarestriktionerne, hvorfor aktivitetsniveauet har været lavere end de foregående år.

"Gule hal" er blevet drevet af Køge Kyst og bliver benyttet af foreninger og klubber til kulturelle formål, herunder modelskibsbyggeri, blomsterbinderi, fitness og aftenskolekurser mv. "Gule hal" har foruden borgere fra lokalområdet også været benyttet af borgere fra den øvrige del af Sjælland. Brugstilladelsen for "Gule Hal" er forlænget til og med 2023.

Fra 1. januar 2021 drives hallen 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 er åbnet som et nyt samlingssted for borgere, foreninger og virksomheder – med taphouse og café.

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

COVID-19

Den globale COVID-19 pandemi medførte 11. marts 2020 en nedlukning af store dele af Danmark og efterfølgende genåbning hen over sommeren. Siden sensommeren er der i Danmark gradvist genindført restriktioner i forhold til forsamlingspåbud, hjemmearbejde samt nedlukning inden for hotel- og restaurationsbranchen. I foråret forsinkede pandemien nogle salg af grundarealer. Salg er i stedet gennemført i årets 4. kvartal. Pandemien og restriktionerne vurderes ikke væsentligt at have påvirket årets aktiviteter og resultatdannelsen i selskabet.

Økonomi

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 75.617. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 i alt t.kr. 136.749. Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende og under det forventede. For 2021 forventes et positivt resultat på t.kr. 8-10.000.

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 i 2020 arbejdet med, hvordan selskabet kan håndtere uforudset væsentlig forurening og udgifterne til oprensning heraf, bl.a. i SH4, med henblik på at sikre en fortsat sikker gennemførelse af Køge Kyst projektet. På baggrund af dette arbejde er det besluttet, at der i regnskabsåret 2020 foretages en nedskrivning af værdien af varebeholdningen (de resterende grundarealer) med i alt t.kr. 70.000. Nedskrivningen er baseret på de foreløbige erfaringer som arbejdet med oprensningen af forureningen i SH4 har givet. Endvidere

indgår en foreløbig vurdering af de risici, der stadig er forbundet med forureningsbekæmpelsen på de resterende etaper, SH5 og SH6 samt Collstropgrunden.

Herudover er der i 2020 sket en gennemgang og revurdering af selskabets omkostningsstruktur og fremtidige sekretariatsopgaver. Denne gennemgang baserer sig bl.a. på, at en stor del af det planlagte etageareal nu er solgt, og realiseringen af udviklingsplanen for Køge Kyst er derved i godt forløb. Der forventes og budgetteres derfor med reducerede sekretariats- og driftsomkostninger i den resterende realiseringsperiode på forventet 9 år.

Disse tiltag vil samlet set medvirke til yderligere sikring af selskabets økonomiske soliditet og pengestrømme således, at de kommende års fortsatte investeringer i infrastruktur, forureningsoprensning, arkæologiske undersøgelser samt ikke mindst underføringen under banen kan realiseres som planlagt.

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 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.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Køge Kyst P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2020. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidige salg af arealer, der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år.

Selskabets forventninger til fremtiden samt det generelle aktivitetsniveau kan blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet jf. også omtale af begivenheder efter balancedagen i note 1. Det er dog endnu for tidligt at vurdere hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2020 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 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 nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, 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 2020

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning		47.178	52.042
Vareforbrug		-47.921	-73.358
Nedskrivning på beholdning af arealer		-70.000	0
Andre driftsindtægter		4.638	296
Andre eksterne omkostninger		-6.971	-8.739
Bruttofortjeneste/bruttotab		<u>-73.076</u>	<u>-29.759</u>
Personaleomkostninger	2	-529	-1.312
Afskrivninger	4	-346	-469
Andre driftsomkostninger		-1.474	-100
Resultat før finansielle poster		<u>-75.425</u>	<u>-31.640</u>
Finansielle omkostninger	3	-192	-588
Årets resultat		<u>-75.617</u>	<u>-32.228</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-75.617</u>	<u>-32.228</u>
		<u>-75.617</u>	<u>-32.228</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Balance

(Beløb i tkr.)

AKTIVER	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46	1.613
Indretning af lejede lokaler		0	153
Materielle anlægsaktiver i alt	4	<u>46</u>	<u>1.766</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		107	107
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>107</u>	<u>107</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>153</u>	<u>1.873</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	5	<u>100.031</u>	<u>172.313</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.902	4.283
Andre tilgodehavender		0	876
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		55.000	55.000
Tilgodehavender i alt		<u>61.902</u>	<u>60.159</u>
Likvide beholdninger	6	<u>75.763</u>	<u>36.551</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>237.696</u>	<u>269.023</u>
AKTIVER I ALT		<u>237.849</u>	<u>270.896</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Balance

(Beløb i tkr.)

PASSIVER	Note	2020	2019
Egenkapital			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		-5.542	70.075
Egenkapital i alt	7	136.749	212.366
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	8	67.840	56.400
Langfristede forpligtelser i alt		67.840	56.400
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	9	34	134
Langfristede gældsforpligtelser i alt		34	134
Langfristede forpligtelser i alt		67.874	56.534
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.379	725
Gæld til associerede virksomheder		20.120	35
Anden gæld		11.217	813
Modtagne forudbetalinger fra kunder		510	423
Kortfristede forpligtelser i alt		33.226	1.996
PASSIVER I ALT		237.849	270.896
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Ejerforhold	13		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets resultat	-75.617	-32.228
Afskrivninger	346	469
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	1.344	0
Ændring i beholdning af arealer	72.282	42.845
Ændring i hensatte forpligtigelser	11.440	280
Ændring i øvrig driftskapital	9.302	-1.187
Pengestrøm fra primær aktivitet	<u>19.097</u>	<u>10.179</u>
Salg materielle anlægsaktiver	30	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>30</u>	<u>0</u>
Ændring af gæld hos associerede virksomheder	20.085	-40.081
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>20.085</u>	<u>-40.081</u>
Årets pengestrøm	39.212	-29.902
Likvider, primo	36.551	66.453
Likvider, ultimo	<u><u>75.763</u></u>	<u><u>36.551</u></u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Noter

(Beløb i tkr.)

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over i større eller mindre omfang har taget beslutning om at "lukke landene ned" påvirker i stort omfang både verdensøkonomien og lokale økonomier.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket væsentligt af virkningerne af COVID-19. Det er dog endnu for tidligt at vurdere hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.249	6.748
Pensioner	524	668
Andre omkostninger til social sikring	47	58
Øvrige personaleomkostninger	57	27
Aktiveret løn og gager mv.	-5.348	-6.189
	<u>529</u>	<u>1.312</u>
 Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	 <u>8</u>	 <u>10</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.

3 Finansielle omkostninger

Renteudgifter bank	124	81
Finansielle gebyrer	11	13
Øvrige renteudgifter	57	494
	<u>192</u>	<u>588</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Noter

(Beløb i tkr.)

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris primo	9.324	876
Afgang	-1.665	0
kostpris ultimo	<u>7.659</u>	<u>876</u>
Afskrivninger primo	7.711	723
Årets afskrivninger	192	153
Afgang afskrivninger	-290	0
Afskrivninger ultimo	<u>7.613</u>	<u>876</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>46</u>	<u>0</u>
Afskrives over	3 - 5 år	5 år

5 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2029.

6 Likvide beholdninger

Heraf vedrører tkr. 10.271 (2019: tkr. 0) 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 2020

Noter

(Beløb i tkr.)

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	142.291	70.075	212.366
Årets resultat	0	-75.617	-75.617
Egenkapital ultimo	142.291	-5.542	136.749

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.

	2020	2019
8 Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelse til parkeringsforpligtigelse	12.840	1.400
Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter	55.000	55.000
	67.840	56.400

9 Langfristet gældsforpligtelse

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020

Noter

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

12 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.

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