

# **Køge Kyst P/S**

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

Årsrapport for 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024.**

Anna Hygum Clausen  
Dirigent

Årsrapporten indeholder 23 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 2023 .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	11
Resultatopgørelse .....	16
Balance .....	17
Egenkapitalopgørelse .....	19
Pengestrømsopgørelse .....	20
Noter .....	21

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Køge Kyst P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. januar 2024

Direktion:

Peter Kjølby

Bestyrelse:

Anker Boye

*Formand*

Marie B. H. Stærke

Peter Cederfeld

Søren Møller 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisoreres 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 af 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, at 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet, eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 22. januar 2024  
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](http://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  
Søren Møller Kristensen  
Anne Mette Rahbæk Warburg  
Claus Jakob Bøving Ravn

### Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2024.

## **Hoved – og nøgletal**

Beløb i mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Årets nettoomsætning	90,6	0,0	115,4	47,2	52,0
Resultat før finansielle poster	11,2	-2,0	15,5	-75,4	-31,6
Resultat af finansielle poster	2,3	-0,7	-0,5	-0,2	-0,6
Årets resultat	13,5	-2,7	15,0	-75,6	-32,2
Balancesum	231,6	217,6	261,9	237,8	270,9
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Egenkapital	162,5	149,0	151,8	136,7	212,4
Egenkapitalandel af balancesum i %	70,2%	68,5%	58,0%	57,5%	78,4%



## 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 salg af arealerne.

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

Byudviklingsprojektet strækker sig over tre delområder i byen: Søndre Havn, Stationsområdet og Collstropgrunden.

Projektet er mere end halvvejs og har været i gang i 14 år. Der forventes salgs-, bygge- og anlægsaktiviteter frem til og med 2029.

### Organisation

Køge Kyst ledes af en bestyrelse med syv medlemmer, heraf en formand og tre bestyrelsesmedlemmer for henholdsvis Køge Kommune og Arealudvikling ApS. I det daglige ledes Køge Kyst af en direktør med et sekretariat bestående af 4 medarbejdere.

### Byudvikling

#### *Stationsområdet*

Projektet i Stationsområdet er færdigbygget og ibrugtaget i 2017. Det drejer sig om en ny biograf samt butikkerne mellem Stationstorvet og Kulturtorvet. Sidste byggefelt i Stationsområdet blev fra november 2022 indflyttet, og Stationsområdet anses derfor for færdig-etableret bortset fra Bag Haverne.

Køge Kyst har drevet parkeringen på Bag Haverne, Collstrop og Søndre Havn siden 2022.

#### *Søndre havn*

På Søndre Havn pågår PensionDanmarks byggeri på alle 5 byggefelter i SH4. Byggeriet forventes at strække sig frem til 2026. Det første byggefelt forventes færdigbygget og indflyttet efter sommeren 2024. De nye bygninger certificeres efter DGNB guld.

Byggefelt SH3-6 er solgt til Køge Kommune, som fra februar 2024 starter byggeriet af et P-hus på grunden. Køge Kysts bestyrelse godkendte i september 2023 skitseprojektet.

Salget af de første 4 etaper på Søndre Havn er nu afsluttet.

Der vil fortsat være stor byggeaktivitet på Søndre Havn de kommende år.

### Bydelsforeningen

Bydelsforeningen på Søndre Havn har for alvor udviklet sig og har både på drift og kultursiden mange gode frivillige kræfter. Kulturarrangementerne i 2023 har været mange og forskelligartede.

Primo 2024 forventes Køge Kysts arbejde med de bygningsmæssige arbejder for åbning af siloringen på Sdr. Havn at være færdiggjort. Herefter overdrages den til bydelsforeningen, der derefter forestår programmering og indretning til diverse formål.

I de kommende år, og i takt med at Køge Kyst færdiggør de resterende arealer, vil Køge Kyst successivt overdrage de resterende boligveje og almindinger til bydelsforeningen.

### **Lokalplaner**

Prospektet for de sidste to etaper på Søndre Havn, etape 5 og 6, er godkendt af Køge Kysts bestyrelse i januar 2023. I forlængelse heraf, anmodede Køge Kyst Køge Kommune om at igangsætte arbejdet med udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan for området. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i 2. halvår 2024.

### **Infrastruktur**

Stationsbroen 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. For begges vedkommende er overdragelsen til Køge Kommune sket.

Første etape af den tredje forbindelse, "Underføringen" for cyklister og gående, blev gennemført i 2017.

Det blev i december måned 2020 besluttet at genoptage arbejdet med projektgennemgang og projektering af den sidste forbindelse under banen. Dette arbejde er fortsat i 2023.

Ivar Huitfeldts vej er overdraget til Køge Kommune i januar 2023.

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 er indarbejdet i prospektarbejdet med etape SH5 og etape SH6.

Køge Kyst har gennemført et kystbeskyttelsesprojekt på Den Maritime Halvø. Kystbeskyttelsen er en del af den samlede klimaindsats for sikring af PensionDanmarks byggerier på SH4.

### **Byliv og aktiviteter**

De kulturelle aktiviteter har ovenpå flere år med Corona haft en opblomstring. Bydelsforeningen er nu den primære drivkraft for de kulturelle bylivsaktiviteter på Søndre Havn og har igennem 2023 arrangeret flere events, støttet og deltaget i afviklingen af diverse arrangementer.

Når P-huset på Søndre Havn er etableret, er det besluttet at "skater" aktiviteterne skal flyttes fra "Den Gule Hal" til P-huset, som fremover skal huse faciliteterne.

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

### **Økonomi**

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 13.502. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 i alt t.kr. 162.539. Årets resultat er som forventet. For 2024 forventes et overskud i niveau 3-5 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.

## **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 6 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 seneste års 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 kan konstateres en større forsigtighed hos investorerne.

## **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Køge Kyst P/S' finansielle stilling pr. 31. december 2023. 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 2023

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2023 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 tidshorizont.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

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

### 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 2023

## Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning		90.558	0
Vareforbrug		-77.512	0
Andre driftsindtægter		4.266	3.913
Andre eksterne omkostninger		<u>-5.233</u>	<u>-4.961</u>
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>		<b><u>12.079</u></b>	<b><u>-1.048</u></b>
Personaleomkostninger	1	-630	-530
Afskrivninger	4	-57	-57
Andre driftsomkostninger		<u>-169</u>	<u>-370</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>11.223</u></b>	<b><u>-2.004</u></b>
Finansielle indtægter	2	2.285	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-6</u>	<u>-714</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>13.502</u></b>	<b><u>-2.718</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>13.502</u>	<u>-2.718</u>
		<b><u>13.502</u></b>	<b><u>-2.718</u></b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

### Balance

(Beløb i tkr.)

<b>AKTIVER</b>	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler		113	170
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	4	<b>113</b>	<b>170</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>113</b>	<b>170</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Beholdning af arealer</b>	5	<b>84.758</b>	<b>124.659</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		331	1.391
Andre tilgodehavender		57.559	56.386
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>57.890</b>	<b>57.777</b>
Likvide beholdninger		88.838	34.973
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>231.486</b>	<b>217.409</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>231.599</b>	<b>217.579</b>

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

### Balance

(Beløb i tkr.)

<b>PASSIVER</b>	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		20.248	6.747
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>162.539</b>	<b>149.037</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	6	67.840	67.840
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>67.840</b>	<b>67.840</b>
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>67.840</b>	<b>67.840</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		908	263
Deposita		0	34
Anden gæld		212	155
Periodeafgræsningsposter		100	250
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.220</b>	<b>702</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>231.599</b>	<b>217.579</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		
<b>Ejerforhold</b>	10		

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

### Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2022	142.291	9.464	151.755
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-2.718	-2.718
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>142.291</b>	<b>6.746</b>	<b>149.037</b>
Overført jf. resultatdisponeringen	0	13.502	13.502
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>142.291</b>	<b>20.248</b>	<b>162.539</b>

### 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 2023

### Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat	13.502	-2.718
Afskrivninger	57	57
Ændring i beholdning af arealer	39.901	-74.035
Ændring i øvrig driftskapital	405	-2.767
<b>Pengestrøm fra primær aktivitet</b>	<b><u>53.865</u></b>	<b><u>-79.462</u></b>
Ændring af finansielle anlægsaktiver	0	8
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8</u></b>
Ændring af gæld hos associerede virksomheder	0	-40.191
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-40.191</u></b>
Årets pengestrøm	53.865	-119.646
Likvider, primo	34.973	154.618
<b>Likvider, ultimo</b>	<b><u><u>88.838</u></u></b>	<b><u><u>34.973</u></u></b>

# Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

## Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.548	3.052
Pensioner	320	253
Andre omkostninger til social sikring	25	22
Øvrige personaleomkostninger	19	25
Aktiveret løn og gager mv.	<u>-3.282</u>	<u>-2.823</u>
	<u><b>630</b></u>	<u><b>530</b></u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>4</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.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	<u>2.285</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.285</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter bank	0	537
Finansielle gebyrer	6	9
Øvrige renteudgifter	<u>0</u>	<u>168</u>
	<u><b>6</b></u>	<u><b>714</b></u>

# Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

## Noter

(Beløb i tkr.)

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris primo	7.659	1.160
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
kostpris ultimo	<u>7.659</u>	<u>1.160</u>
Afskrivninger primo	7.659	990
Årets afskrivninger	0	57
Afgang afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>7.659</u>	<u>1.047</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>113</u></b>
<b>Afskrives over</b>	<b>3 - 5 år</b>	<b>5 år</b>

### 5 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2029.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6 Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til parkeringsforpligtigelse	12.840	12.840
Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter	55.000	55.000
	<b><u>67.840</u></b>	<b><u>67.840</u></b>

# Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2023

## Noter

(Beløb i tkr.)

### 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 forpligtelse til forureningsoprensning.

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

### 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