

Køge Kyst P/S

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

Årsrapport for 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023.**

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 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. januar 2023

Direktion:

Peter Kjølby

Bestyrelse:

Anker Boye

Formand

Marie B. H. Stærke

Peter Cederfeld

Ken 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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, 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 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 2023
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 27. april 2023.

Hoved – og nøgletal

Beløb i mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Årets nettoomsætning	0,0	115,4	47,2	52,0	128,7
Resultat før finansielle poster	-2,0	15,5	-75,4	-31,6	-5,7
Resultat af finansielle poster	-0,7	-0,5	-0,2	-0,6	-2,3
Årets resultat	-2,7	15,0	-75,6	-32,2	-8,0
Balancesum	217,6	261,9	237,8	270,9	344,7
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,3	0,0	0,0	1,7
Egenkapital	149,0	151,8	136,7	212,4	244,6
Egenkapitalandel af balancesum i %	68,5%	58,0%	57,5%	78,4%	71,0%

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 salg 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 bestyrelsesmedlemmer 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 Ejendomme A/S' (tidligere TK-Development A/S) 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 belægningerne er udført. Sidste byggefelt B11/12 i Stationsområdet blev i november 2022 indflytningsklar, og Stationsområdet anses derfor færdigetableret.

Køge Kyst har drevet parkeringen på Bag Haverne, Collstrop og Søndre Havn igennem 2021 og 2022, og dette forventes at fortsætte i 2023.

Søndre Havn

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2022, 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. Status ved udgangen af 2022 er, at Køge Kyst arbejder på at opgrave og forureningsoprensning af de to nordlige felter. Køge Kyst forventer at kunne aflevere den nordlige byggegrube 1. februar 2023 til PensionDanmark.

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.

Derved er de første 4 etaper på Søndre Havn næsten udsolgt, med undtagelse af SH 3-6, som er tiltænkt et kommende kommunalt p-hus. Køge Kommune og Køge Kyst er mundtligt blevet enige med Køge Kommune om, at Køge Kommune erhverver SH 3-6 og opfører P-huset.

Prospektet for de sidste to etaper på Søndre Havn etape 5 og 6 er færdiggjort og afventer nu politisk behandling i Køge Kommune og efterfølgende godkendelse af Køge Kysts bestyrelse. I forlængelse af denne godkendelse forventer Køge Kyst formelt at anmode Køge Kommune om at igangsætte lokalplanarbejdet.

Bydelsforeningen på Søndre Havn har for alvor udviklet sig og har både på drift og kultursiden mange gode frivillige kræfter. Kulturarrangementerne i 2022 har været mange og forskelligartede, og driftsgruppen har deltaget flittigt i de møder, der har været med Køge Kyst. Den 20. december 2022 har Køge Kyst overdraget det første større stykke jordlod til bydelsforeningen, som omfatter boligveje, grønne almindinger, legepladser mv. Bydelsforeningen vil herefter være ejer og ansvarlige for at drifte og vedligeholde områderne. De kommende år og i takt med, at Køge Kyst færdiggør de resterende arealer, vil Køge Kyst successivt overdrage de resterende områder til bydelsforeningen.

Lokalplaner

Køge Kommune forventes at påbegynde lokalplanarbejdet for etape 5 og 6 på Søndre Havn i starten af det nye år.

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 udestår selve overdragelsen til Køge Kommune og i forhold til perrontrapperne til Banedanmark.

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 den sidste forbindelse under banen. Dette arbejde er fortsat i 2022 og vil strække sig over de næste 2 til 3 år.

Køge Kysts forpligtelser vedr. Ivar Huitfeldtsvej er nu så langt, at der kun mangler et fortov, som først kunne etableres efter sidste ejendom B11/12 var bygget. Arbejdet med fortovet er igangsat, og Køge Kyst forventer derfor at kunne aflevere Ivar Huitfeldtsvej - projektet i starten af 2023 til Køge Kommune.

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 SH 5 og etape SH 6. 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 ovenpå flere år med Corona haft en opblomstring. Bydelsforeningen er nu den primære drivkraft for de kulturelle bylivsaktiviteter på Søndre Havn og har igennem 2022 arrangeret flere events, støttet og deltaget i afviklingen af diverse arrangementer

Køge Kommune har overtaget driften af "Den Gule Hal" og vil fremover administrere brugen af faciliteterne.

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

Økonomi

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 2.718. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 i alt t.kr. 149.037. Årets resultat er som forventet. For 2023 forventes et overskud i niveau 15 til 20 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 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 de næste 7 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 2022. 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 2022

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2022 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 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, 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 nettorealisationsevnen. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, 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 2022

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning		0	115.412
Vareforbrug		0	-98.884
Andre driftsindtægter		3.913	3.641
Andre eksterne omkostninger		-4.961	-3.715
Bruttofortjeneste/bruttotab		<u>-1.048</u>	<u>16.454</u>
Personaleomkostninger	1	-530	-722
Afskrivninger	3	-57	-103
Andre driftsomkostninger		-369	-143
Resultat før finansielle poster		<u>-2.004</u>	<u>15.486</u>
Finansielle omkostninger	2	-714	-480
Årets resultat		<u>-2.718</u>	<u>15.006</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.718</u>	<u>15.006</u>
		<u>-2.718</u>	<u>15.006</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Balance

(Beløb i tkr.)

AKTIVER	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		170	227
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>170</u>	<u>227</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		0	8
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>8</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>170</u>	<u>235</u>
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	<u>124.659</u>	<u>50.625</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.391	0
Andre tilgodehavender		1.386	1.382
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		55.000	55.000
Tilgodehavender i alt		<u>57.777</u>	<u>56.382</u>
Likvide beholdninger	5	34.973	154.618
Kortfristede aktiver i alt		<u>217.409</u>	<u>261.625</u>
AKTIVER I ALT		<u>217.579</u>	<u>261.860</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Balance

(Beløb i tkr.)

PASSIVER	Note	2022	2021
Egenkapital			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		6.746	9.464
Egenkapital i alt		149.037	151.755
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	6	67.840	67.840
Hensatte forpligtelser		67.840	67.840
Langfristede forpligtelser i alt		67.840	67.840
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130	737
Gæld til associerede virksomheder		133	40.323
Deposita		34	34
Anden gæld		155	607
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250	564
Kortfristede forpligtelser i alt		702	42.265
PASSIVER I ALT		217.579	261.860
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Ejerforhold	10		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021		142.291	-5.542	136.749
Overført jf. resultatdisponeringen		0	15.006	15.006
Egenkapital pr. 1. januar 2022		142.291	9.464	151.755
Overført jf. resultatdisponeringen		0	-2.718	-2.718
Egenkapital 31. december 2022		142.291	6.746	149.037

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 2022

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	-2.718	15.006
Afskrivninger	57	103
Ændring i beholdning af arealer	-74.035	49.406
Ændring i øvrig driftskapital	-2.767	-5.680
Pengestrøm fra primær aktivitet	<u>-79.463</u>	<u>58.835</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-284
Ændring af finansielle anlægsaktiver	8	99
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	<u>8</u>	<u>-184</u>
Ændring af gæld hos associerede virksomheder	-40.191	20.204
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>-40.191</u>	<u>20.204</u>
Årets pengestrøm	-119.646	78.855
Likvider, primo	154.618	75.763
Likvider, ultimo	<u>34.973</u>	<u>154.618</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.052	3.564
Pensioner	253	341
Andre omkostninger til social sikring	22	35
Øvrige personaleomkostninger	25	20
Aktiveret løn og gager mv.	<u>-2.822</u>	<u>-3.237</u>
	<u>530</u>	<u>722</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>5</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	537	237
Finansielle gebyrer	9	7
Øvrige renteudgifter	<u>168</u>	<u>236</u>
	<u>714</u>	<u>480</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022

Noter

(Beløb i tkr.)

3 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	933
Årets afskrivninger	0	57
Afgang afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>7.659</u>	<u>990</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>170</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. 0 (2021: 150.912), 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 2022

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</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.

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 2022

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