

Køge Kyst P/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30. april 2020



Dirigent

Årsrapporten indeholder 24 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 2019	12
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. januar 2020

Direktion:



Tove Skrumsager Frederiksen

Bestyrelse:



Anker Boye
Formand



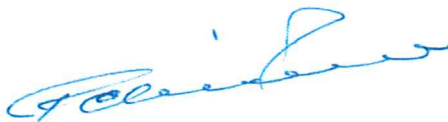
Mette Jorsø Søndergaard



Marie B. H. Stærke



Peter Cederfeld



Flemming Christensen



Peter Kjølby



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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Kyst P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 21. januar 2020
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

Tove Skrumsager Frederiksen

Bestyrelse

Anker Boye (formand)

Marie Borghild Hesselberg Stærke

Peter Cederfeld

Flemming Christensen

Mette Jorsø Søndergaard

Peter Kjølby

Claus Jakob Bøving Ravn

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2020.

Hoved – og nøgletal

Beløb i mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Årets nettoomsætning	52,0	128,7	1,6	68,2	104,6
Resultat før finansielle poster	-31,6	-5,7	-8,8	-27,6	-29,7
Resultat af finansielle poster	-0,6	-2,3	-1,6	-0,4	-0,2
Årets resultat	-32,2	-8,0	-10,4	-28,1	-29,9
Balancesum	270,9	344,7	394,8	388,5	384,9
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	1,7	0,6	0,4	0,1
Egenkapital	212,4	244,6	252,6	263,0	291,0
Egenkapitalandel af balancesum i %	78,4%	71,0%	64,0%	67,7%	75,6%

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 Colltropgrunden.

Projektet er ca. halvvejs, og projektet har været i gang i 11 år. Der forventes salgs-, bygge- og anlægsaktiviteter frem til 2030.

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 8 faste medarbejdere.

Byudvikling

Stationsområdet

Første etape af Agat Ejendommens (tidligere TK-development) projekt i Stationsområdet blev ibrugtaget i 2017. Det drejer sig om en ny biograf, butikkerne imellem Stationstorvet og Kulturtorvet. De nordlige butikker blev åbnet i 2018, og et kommunalt genoptræningscenter blev åbnet primo 2019. Foruden butikkerne blev taghaverne færdiggjort og åbnet for offentligheden i 2018. Der udestår fortsat formel overdragelse af de offentlige vejarealer i Rådhusstræde, slipperne og Stationstorvet fra AGAT Ejendomme til Køge Kommune. Overdragelsen sker når de konstaterede mangler i belægningerne er udbedret. Mangeludbedringen er i gang, idet AGAT Ejendomme er ved at udføre et nyt belægningsprojekt tegnet af Christine Jensens tegnestue, og projektet er nu godkendt af både Køge Kysts bestyrelse og vejmyndigheden. Belægningsarbejderne forventes afsluttet ultimo 2020.

Byggeriet på Å-grunden er i gang, og der forventes indflytning i 3. kvartal 2020.

Der er desuden godkendt skitseprojekt for AGAT Ejendommens byggeri i byggefelterne B11/12.

Søndre Havn

På Søndre Havn er status ved udgangen af 2019, at der er indgået betinget købsaftale med PensionDanmark vedr. udvikling af 5 byggefelter i SH4.

Der er indgået aftale med PensionDanmark vedrørende området SH4 for perioden 2020 frem til 2025. Købsaftalen med PensionDanmark indeholder bl.a. udarbejdelsen af et

værdigrundlag som står på skuldrene af Køge Kysts arbejde med kultur og byliv for byområdet, med fokus på hvordan byen og boliger kan tilpasses fremtidens boligformer, hverdagsfællesskaber på tværs af generationer og attraktivt byliv. Bæredygtighed er indarbejdet i projektet, så de nye bygninger og bydelen certificeres efter DGNB guld. Der vil derfor fortsat være stor byggeaktivitet på Søndre Havn de kommende år.

Tidligere køber i byggefelt 3-5 frafaldt, og der er forhandlet ny betinget købsaftale med KPC. Byggeriet skal leve op til DGNB guld. Desuden har aftalen også fokus på hvordan fællesskaber kan understøttes i arkitekturen. Køge Kyst og KPC har i samarbejdet etableret en tænketank som skal bidrage med hvordan nye boligformer og fællesskaber kan understøttes.

Derved er de første 4 etaper på Søndre Havn udsolgt. Et byggefelt er reserveret til et parkeringshus med ca. 600 p-pladser. Udvikling af de sidste to etaper SH5 og SH6, afventer i øjeblikket virksomhedernes fraflytning.

Byggerierne skrider planmæssigt frem. Således er de fire første karreer på Søndre Havn indflyttet. Ca. 400 nye beboere har etableret sig, og bydelsforeningen blev stiftet i 2016. De enkelte karreforeninger etablerer sig i takt med indflytning.

I 2020 forventes indflytning af over 500 nye beboere i byggerierne i byggefelterne SH 1-3, SH 2-1, SH 2-2, SH 2-3, SH 3-1. Indflytning i SH 3-4 sker i 2021.

Det er Køge Kysts indtryk, at der er stor interesse for såvel ejer- som lejeboliger i Køge Kysts område.

Collstrop

I 2020 fortsættes salgsprocessen for Collstropgrunden. Der er væsentlige miljøforhold der er blevet afdækket i 2019. Udarbejdelse af prospekt kan opstartes i 2020. Køge Kyst har indgået samarbejdsaftale med potentiel investor om undersøgelse af byudviklingsmulighederne og en bydelsplan, der ligesom i de andre nye aftaler skal leve op til DGNB guld for bygninger og for bydel, med henblik på at undersøge om der kan etableres blandet by på Collstropgrunden.

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

Lokalplaner

SH4 lokalplanen er sendt i offentlig høring ultimo 2019 og lokalplan for byggefelterne B11/12 i den nordlige del af stationsområdet forventes sendt i høring primo 2020.

Lokalplan for Collstrop udarbejdes når der foreligger 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. Udbedring af mangler på belægningsarbejder og trapper pågår. Der er indgået aftale om at Køge Kyst etablerer en stationskiosk under den vestlige trappe ved Stationstorvet. Kiosken skal erstatte den kiosk, der i dag er på Køge Station. Herved kan DSB færdiggøre perroner og ventearealer på stationen.

Den nordlige vejttunnel er udført og ibrugtaget i oktober 2016.

Første etape af underføringen 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.

Ivar Huitfeldtsvej blev omlagt tilbage i 2014/2015, forud for TK Developments overtagelse af Stationsområdet. Ivar Huitfeldtsvej færdiggøres med belysning og beplantning i foråret 2020.

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.

Værdiskabende aktiviteter

De kulturelle aktiviteter har været videreført i 2019 og har bl.a. budt på den niende Søndre Havnedag med ca. 2.000 deltagere, havnerock og en masse øvrige kultur- og bylivsaktiviteter.

Kulturpuljen er ved at være brugt, og Køge Kysts bestyrelse har besluttet at Køge Kyst ikke fremover arrangerer og finansierer Søndre Havnedag og øvrige kultur- og bylivsaktiviteter.

Køge Kyst har i 2019 være i dialog med de lokale aktører, bl.a. bydelsforeningen og Køge Kommune om hvordan der også fremover kan skabes et rigt kultur- og byliv på Søndre Havn.

Både "Opdagelsen" og "Udsigten" har igen i år været en stor succes og er blevet benyttet dagligt af mange mennesker, særligt i sommerhalvåret.

"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. 2019 har været en stor succes for "Gule hal" og benyttelse af hallen har ikke kun været med borgere fra lokalområdet, men også fra den øvrige del af Sjælland. Brugstilladelsen for "Gule Hal" er forlænget til og med 2023.

I 2019 er der indgået aftale med Tapperiet, om leje af en ekstra lagerhal i Gule Hal. Tapperiet har etableret en ny stor Skate Bowl i hallen.

Nye kultur- og bylivsprojekter

I takt med at Køge Kysts bylivsindsats er blevet neddroset som planlagt har Bydelsforeningen taget et stort ansvar for bylivsarrangementer på Søndre Havn, og foreningens bylivsgruppe har bl.a. arrangeret Sankt Hans for 2. år i træk, desuden en dragedag i samarbejde med modelskibsbyggerne i Gule hal. Begge arrangementer har været velbesøgte.

Braunstein har offentliggjort, at de i 2020 bygger et taphouse og community house efter amerikansk forbillede på "Kirkegrunden", som de har lejet af Køge Kyst i en 9-årig periode. Huset vil skabe et nyt samlingssted for byens borgere og gæster ved indgangen til Søndre Havn.

Christian Schmidt-Rasmussen har skabt et smukt kunstværk i porten til Strandparken 2 (SH1-3). Det blev sat op i december 2019, og der vil være fernisering primo 2020. Kunstværket er finansieret af Køge Kyst.

PensionDanmark har finansieret et smukt relief i murværket i porten til Skibet (SH3-3). Relieffet er murerens fortolkning af det skibsvrag der stammer fra 1500-tallet, som blev fundet ved udgravningen af kælder til byggeriet.

I december 2019 blev udsmykningen af Nordisk Film biografen indviet, med et smukt kunstprojekt med beplantning- og belysning skabt af Tegnestuen Vandkunsten og ÅF-Lightning. Projektet er finansieret af AGAT Ejendomme og Køge Kyst.

Økonomi

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 32.228. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 i alt t.kr. 212.366. Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende og under det forventede.

Det samlede projekt for Køge Kyst forventes fortsat at løbe frem mod 2030.

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 2019 arbejdet med hvordan selskabet kan håndtere uforudset væsentlig forurening og udgifterne hertil bl.a. i SH4, med henblik på at sikre sikker og profitabel gennemførsel af Køge Kyst projektets resterende levetid. Dette arbejde fortsætter ind i 2020.

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 nettorealisations-værdien, 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 ca. 10 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 2019. 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 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køge Kyst P/S for 1. januar – 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning og måling af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealisationsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektperioden med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger, salgsrelaterede omkostninger og IT-omkostninger mv.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3 – 5 år
Indretning af lejede lokaler:	5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Beholdning af arealer

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet til udvikling og videresalg.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, herunder de indkøbte konsulent- og entreprenørydelser samt de personaleomkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende vurdering af, om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives arealerne til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til infrastrukturprojekter som selskabet har modtaget bevillinger til at opføre 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 2019

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	2019	2018
Nettoomsætning		52.042	128.663
Vareforbrug		-73.358	-126.892
Andre driftsindtægter		296	4.130
Andre eksterne omkostninger		-8.739	-9.979
Bruttofortjeneste/bruttotab		-29.759	-4.078
Personaleomkostninger	1	-1.312	-1.100
Afskrivninger	3	-469	-544
Andre driftsomkostninger		-100	0
Resultat før finansielle poster		-31.640	-5.722
Finansielle omkostninger	2	-588	-2.273
Årets resultat		-32.228	-7.995
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-32.228	-7.995
		-32.228	-7.995

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Balance

(Beløb i tkr.)

AKTIVER	Note	2019	2018
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.613	1.911
Indretning af lejede lokaler		153	324
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.766	2.235
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		107	107
Finansielle anlægsaktiver i alt		107	107
Langfristede aktiver i alt		1.873	2.342
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer	4	172.313	215.158
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.283	4.292
Andre tilgodehavender		876	1.411
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		55.000	55.000
Tilgodehavender i alt		60.159	60.703
Likvide beholdninger	5	36.551	66.453
Kortfristede aktiver i alt		269.023	342.315
AKTIVER I ALT		270.896	344.657

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Balance

(Beløb i tkr.)

PASSIVER	Note	2019	2018
Egenkapital			
Selskabskapital		142.291	142.291
Overført resultat		70.075	102.303
Egenkapital i alt	6	212.366	244.594
Langfristede forpligtelser			
Andre hensatte forpligtigelser	7	56.400	56.120
Hensatte forpligtelser		56.400	56.120
Langfristede gældsforpligtigelser			
Deposita	8	134	47
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		134	47
Langfristede forpligtigelser i alt		56.534	56.167
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		725	376
Gæld til associerede virksomheder		35	40.116
Anden gæld		813	658
Modtagne forudbetalinger fra kunder		423	2.748
Kortfristede forpligtelser i alt		1.996	43.897
PASSIVER I ALT		270.896	344.657
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tkr.)

	2019	2018
Årets resultat	-32.228	-7.995
Afskrivninger	469	544
Ændring i beholdning af arealer	42.845	86.535
Ændring i hensatte forpligtigelser	280	1.120
Ændring i øvrig driftskapital	-1.187	-9.400
Pengestrøm fra primær aktivitet	10.179	70.804
Køb materielle anlægsaktiver	0	-1.665
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-1.665
Ændring af gæld hos associerede virksomheder	-40.081	-36.973
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-40.081	-36.973
Årets pengestrøm	-29.902	32.166
Likvider, primo	66.453	34.287
Likvider, ultimo	36.551	66.453

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Noter

(Beløb i tkr.)

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.748	6.473
Pensioner	668	568
Andre omkostninger til social sikring	58	49
Øvrige personaleomkostninger	27	38
Aktiveret løn og gager mv.	-6.189	-6.027
	1.312	1.100
 Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	 10	 10

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	81	104
Finansielle gebyrer	13	13
Øvrige renteudgifter	494	2.155
	588	2.273

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Noter

(Beløb i tkr.)

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	9.324	876
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
kostpris ultimo	9.324	876
Afskrivninger primo	7.413	552
Årets afskrivninger	298	171
Afskrivninger ultimo	7.711	723
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.613	153
Afskrives over	3 - 5 år	5 år

4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2030.

5 Likvide beholdninger

Heraf vedrører tkr. 0 (2018: tkr. 62.218) 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 2019

Noter

(Beløb i tkr.)

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	142.291	102.303	244.594
Årets resultat	0	-32.228	-32.228
Egenkapital ultimo	142.291	70.075	212.366

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:

Selskabskapital pr. 1. januar 2015	123.290.500
Aktiekapital 10. december 2015, kontant forhøjelse	19.000.000
	142.290.500

	2019	2018
7 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til parkeringsforpligtigelse	1.400	1.120
Hensættelse vedrørende infrastrukturprojekter	55.000	55.000
	56.400	56.120

8 Langfristet gældsforpligtelse

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019

Noter

9 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 udførsel 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 stor 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

11 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.

12 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