

**Terminal Køge ApS**  
**c/o Pareto Securities A/S**  
Sankt Annæ Plads 13  
1250 København K  
CVR-nr. 38117092

**Årsrapport 2016/17**  
(17. oktober 2016 – 31. december 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2018

  
Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 17. oktober - 31. december .....	10
Balance 31. december .....	11
Noter.....	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. oktober 2016 - 31. december 2017 for Terminal Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. marts 2018

**Direktionen**

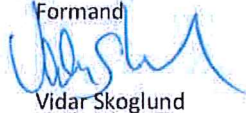


Vidar Skoglund

**Bestyrelsen**

Petter Nilsen

Formand



Vidar Skoglund



Hans Gunnar Martinsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejeren i Terminal Køge ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terminal Køge ApS for regnskabsåret 17. oktober 2016 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af momslovgivningen

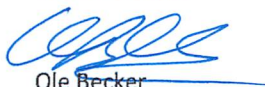
Selskabet har i strid med momslovgivningen ikke indberettet momsangivelser rettidigt til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 20. marts 2018

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsaut. revisor

MNE-nr.: mne33732

## Virksomhedsoplysninger

---

**Selskab:**

Terminal Køge ApS c/o Pareto Securities A/S  
Sankt Annæ Plads 13  
1250 København K

CVR-nummer:

38117092

Regnskabsperiode:

17. oktober 2016 - 31. december 2017

**Bestyrelse:**

Petter Nilsen, Formand  
Hans Gunnar Martinsen  
Vidar Skoglund

**Direktion:**

Vidar Skoglund

**Revisor:**

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Kontaktperson:

Ole Becker

**Regnskabsfører:**

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret Revisionspartnerselskab  
Mynstersvej 5, 4.  
1827 Frederiksberg

Kontaktperson:

Sune Bacher

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der er forbundet dermed.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opført en logistik ejendom i skandinavisk transport center ved Køge. Byggeriet er afsluttet i februar 2018 og ejendommen er ibrugtaget af lejer i februar 2018. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering på 55 mio. kr. og tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Terminal Køge ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse c (mellem).

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal. Årsrapporten omfatter perioden 17. oktober 2016 – 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtigelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning med moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg låneomkostninger i byggeperioden. Fra det tidspunkt at dagsværdien kan opgøres pålideligt, så måles Investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "skyldig sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtigelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtigelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtigelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Note	<b>Resultatopgørelse 17. oktober - 31. december</b>	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-1.369.130</b>
1	Personaleomkostninger	0
	Værdiregulering af investeringsaktiver	<u>55.424.185</u>
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>54.055.055</b>
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	356.090
	Andre finansielle indtægter	949
	Andre finansielle omkostninger	<u>-19.394</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>54.392.700</b>
	Skat af årets resultat	<u>-11.968.781</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>42.423.919</u></b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Årets resultat	<u>42.423.919</u>
	<b>Til disposition</b>	<b><u>42.423.319</u></b>
	Overført til næste år	<u>42.423.319</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>42.423.319</u></b>

Note	<b>Balance 31. december</b>	2016/17 DKK
	<b>Aktiver</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
2	Investeringsejendom under opførsel	287.076.915
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>287.076.915</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.671.090
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.671.090</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>299.748.005</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Andre tilgodehavender	508.097
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>508.097</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.968.544</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.476.641</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>302.224.647</u>

Note	Balance 31. december	2016/17 DKK
	<b>Passiver</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Virksomhedskapital	200.000
3	Overført resultat	<u>125.170.969</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>125.370.969</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Hensættelse til udskudt skat	<u>11.968.781</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>11.968.781</u></b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Kreditinstitutter	163.815.008
	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-3.916.000</u>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>159.899.008</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.916.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>1.069.888</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.985.888</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>164.884.896</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>302.224.647</u></b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Eventualposter m.v.	

**1 Personalemkostninger**

Selskabet har ingen ansatte.

**2 Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Tilgang i årets løb	231.652.730
Årets opskrivninger	55.424.185
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b>287.076.915</b>

Årets tilgang indeholder finansieringsomkostninger på 2.411 t.kr.

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en tripel net kontrakt frem til 18. februar 2028. Lejen reguleres årligt med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Dagsværdien er opgjort på baggrund af et købstilbud fra 3. part. Salgsprocessen forventes afsluttet i 2. kvartal 2018.

**3 Overført resultat**

Overført overkurs	82.747.050
Årets resultat	42.423.919
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>125.170.969</b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 147.535 t. kr.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabets (TPL Køge ApS) gæld overfor kreditinstitutter på 281.255 t.kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 287.077 t.kr. Der er endvidere givet transport i selskabets kontrakt med lejer og tilhørende kaution fra lejers moderselskab, der er tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendom og der er givet transport i aftale med totalentreprenør og dennes garantier, samt ejendommens forsikringer. Herudover er der stillet garanti til en leverandør på 2.901 t.kr.

**6      Eventualposter m.v.**

Selskabet har kautioneret ubegrænset for søsterselskabets (TPL Køge ApS) gæld til kreditinstitutter pr. 114.278 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige danske selskaber for selskabsskatten af den sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Køge Midco APS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.