



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Terminal Køge ApS
c/o Business Supporting ApS, Fiolstræde 44, 3. th., 1171 København K

CVR-nr. 38 11 70 92

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2020.

Eirik Forthun
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Terminal Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. januar 2020

Direktion

Eirik Forthun

Bestyrelse

Martin Grimm Strømme

Erik Sternhard Mattias Willson

Eva Maria Stina Wilson

Eirik Forthun



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Terminal Køge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terminal Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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”. 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.

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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

København, den 24. januar 2020

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor
mne10850



Selskabsoplysninger

Selskabet	Terminal Køge ApS c/o Business Supporting ApS Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
	CVR-nr.: 38 11 70 92
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Grimm Strømme Erik Sternhard Mattias Willson Eva Maria Stina Wilson Eirik Forthun
Direktion	Eirik Forthun
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Køge Midco ApS, København



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Terminal Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Terminal Køge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste	16.000.414	13.149
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.632.611	1.088
Driftsresultat	41.633.025	14.237
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	114.933	517
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.819.764	-8.883
Resultat før skat	36.928.194	5.871
Skat af årets resultat	-8.124.203	-1.292
Årets resultat	28.803.991	4.579
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	10.500
Overføres til overført resultat	28.803.991	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.921
Disponeret i alt	28.803.991	4.579



Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	320.350.000	294.718
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>320.350.000</u>	<u>294.718</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>320.350.000</u>	<u>294.718</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.777
	Andre tilgodehavender	140.095	1
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.265</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>164.360</u>	<u>11.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.523.110</u>	<u>636</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.687.470</u>	<u>12.414</u>
	Aktiver i alt	<u>322.037.470</u>	<u>307.132</u>



Balance 31. december

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200
4	Overført resultat	148.054.022	119.250
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	10.500
	Egenkapital i alt	<u>148.254.022</u>	<u>129.950</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>21.384.514</u>	<u>13.260</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>21.384.514</u>	<u>13.260</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>151.549.048</u>	<u>149.292</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>151.549.048</u>	<u>149.292</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	13.607
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	526.004	556
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12
	Anden gæld	<u>323.882</u>	<u>455</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>849.886</u>	<u>14.630</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>152.398.934</u>	<u>163.922</u>
	Passiver i alt	<u>322.037.470</u>	<u>307.132</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	2019 kr.	2018 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	242.067	3.445
Andre finansielle omkostninger	4.577.697	5.438
	4.819.764	8.883
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	238.205.569	231.674
Tilgang i årets løb	0	7.281
Afgang i årets løb	0	-749
Kostpris 31. december 2019	238.205.569	238.206
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	56.511.820	55.424
Årets regulering til dagsværdi	25.632.611	1.088
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	82.144.431	56.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	320.350.000	294.718

Selskabets modervirksomhed er den 10. december 2019 solgt, og i den forbindelse er dagsværdien af ejendommen opgjort til 320.350 t.kr. mellem uafhængige parter, hvorfor ledelsen ikke har vurderet det nødvendigt at indhente en ekstern mægler vurdering heraf pr. 31. december 2019.

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en triple net-kontrakt frem til 18. februar 2028. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Med den nuværende huslejekontrakt svarer dagsværdien til et afkastkrav på ca. 5,1 %.

Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Køge.

Der er aktiverede finansieringsomkostninger på 2.411 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	119.250.031	125.171
Årets overførte overskud eller underskud	<u>28.803.991</u>	<u>-5.921</u>
	<u>148.054.022</u>	<u>119.250</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	10.500.000	0
Udloddet udbytte	-10.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>10.500</u>
	<u>0</u>	<u>10.500</u>
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	151.549.048	162.899
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-13.607</u>
	<u>151.549.048</u>	<u>149.292</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>96.859</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 202.300 t.kr. til sikkerhed for modervirksomhedens gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 320.350 t.kr.		
8. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Køge Midco ApS, CVR-nr. 38 18 62 99, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		