

**TPL Køge ApS**

Gl. Ringstedvej 61

4300 Holbæk

CVR-nr. 38117181

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2019

---

Sune Bacher  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for TPL Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 26. april 2019

### Direktion

Carl Fredrik Pihl  
Direktør

### Bestyrelse

Edgar Haugen  
Formand

Thor Wiig

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i TPL Køge ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TPL Køge ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 26. april 2019

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TPL Køge ApS Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
<b>CVR-nr.</b>	38117181
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Edgar Haugen, formand Thor Wiig
<b>Direktion</b>	Carl Fredrik Pihl, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Kontaktperson</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
<b>Kontaktperson</b>	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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året er positivt påvirket med 0,8 mio. kr. vedrørende værdiregulering af selskabets investeringsejendom. Drift af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 4,7 mio. kr. er tilfredsstillende.

Der har i året ikke været enkelstående begivenheder, der er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TPL Køge ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse c (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstallene dækker en periode på 14 1/2 måned.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt 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 finansiel 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/ -tab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/ -tab".

### 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 forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.



## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 nettorealiseringsværdi.

## 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2016/17 (14,5 mdr) kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>11.298.383</b>	<b>-244.419</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		817.422	51.406.810
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.115.805</b>	<b>51.162.391</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	218.612
Andre finansielle indtægter		0	949
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-2.354.649	-1.247
Andre finansielle omkostninger		-3.780.423	-87.507
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.980.733</b>	<b>51.293.198</b>
Skat af årets resultat		-1.315.761	-11.285.228
<b>Årets resultat</b>		<b>4.664.972</b>	<b>40.007.970</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.664.972	40.007.970
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.664.972</b>	<b>40.007.970</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	227.343.617	221.449.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>227.343.617</b>	<b>221.449.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>227.343.617</b>	<b>221.449.791</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	495.372
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.900	0
Andre tilgodehavender		0	7.962.990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.900</b>	<b>8.458.362</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>260.127</b>	<b>1.481.471</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>272.027</b>	<b>9.939.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>227.615.644</b>	<b>231.389.624</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat	3	104.625.842	99.960.870
<b>Egenkapital</b>		<b>104.825.842</b>	<b>100.160.870</b>
Hensættelser til udskudt skat		12.600.989	11.285.228
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.600.989</b>	<b>11.285.228</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	108.824.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.174.566	0
Ansvarlig lånekapital		0	1.424.759
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>100.174.566</b>	<b>110.249.401</b>
Kortfirstet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.266.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		420.098	6.428.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.097.723	0
Anden gæld		496.426	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.014.247</b>	<b>9.694.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>110.188.813</b>	<b>119.943.526</b>
<b>Passiver</b>		<b>227.615.644</b>	<b>231.389.624</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2018	2016/17 (14,5 mdr)
--	------	--------------------

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

	2018	2017
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	170.042.981	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.076.404	170.042.981
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>175.119.385</b>	<b>170.042.981</b>
Opskrivninger primo	51.406.810	0
Årets opskrivninger	817.422	51.406.810
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>52.224.232</b>	<b>51.406.810</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>227.343.617</b>	<b>221.449.791</b>

Selskabets moderselskab er den 5. april 2018 solgt og i den forbindelse er dagværdien af ejendommen opgjort til 227,3 mio. kr. mellem uafhængige parter, hvorfor ledelsen ikke har vurderet det nødvendigt at indhente en ekstern mægler vurdering heraf den 31. december 2018.

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 20. december 2027. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset.

Med den nuværende huslejekontrakt svarer dagsværdien til et afkastkrav på ca. 5,3%

Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Køge.

Der er aktiverede finansieringsomkostninger på 1.772 t.kr.

**3. Overført resultat**

Overført overskud/tab, primo	99.960.870	0
Årets overførte overskud eller tab	4.664.972	40.007.970
Overført overkurs	0	59.952.900
	<b>104.625.842</b>	<b>99.960.870</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	100.174.566	9.097.723	57.329.378
	<b>100.174.566</b>	<b>9.097.723</b>	<b>57.329.378</b>

Låneaftalerne er defineret således, at der skal betales en ydelse, svarende til selskabets overskudslikviditet. Ved ændring i renten (NIBOR) eller andre forhold, der har indflydelse på selskabets likviditet, så vil afdragsprofilen ændres.

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Køge Midco ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Haugen, Edgar

---

Som Bestyrelsesformand   
ID: 9578-5994-4-524823  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 15:32:24  
Underskrevet med BankID (NO)


## Wiig, Thor

---

Som Bestyrelsesmedlem   
ID: 9578-5999-4-1711490  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 10:39:34  
Underskrevet med BankID (NO)

## Pihl, Carl Fredrik

---

Som Direktør   
ID: 9578-5999-4-1813656  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 10:13:56  
Underskrevet med BankID (NO)

## Ole Becker

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 65669285  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 17:09:57  
Underskrevet med NemID

## Sune Bacher

---

Som Dirigent NEM ID  
På vegne af RR Gruppen P/S  
RID: 65775918  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 17:11:56  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e0fe89a0hWNI20881185