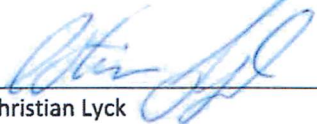


**Logistik Terminal Køge ApS
c/o Pareto Securities A/S**

Sankt Annæ Plads 13
1250 København K
CVR-nr. 38152890

Årsrapport 2016/17
(2. november 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	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse 2. november - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. november 2016 - 31. december 2017 for Logistik Terminal Køge ApS.

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 2. november 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 Logistik Terminal Køge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Logistik Terminal Køge ApS for regnskabsåret 2. november 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 2. november 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

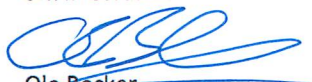
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Overtrædelse af momslovgivningen

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:

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

CVR-nummer: 38152890
Regnskabsperiode: 2. november 2016 - 31. december 2017

Bestyrelse:

Petter Nilsen, Formand
Hans Gunnar Martinsen
Vidar Skoglund

Direktion:

Vidar Skoglund

Revisor:

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald 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, købe, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der er forbundet dermed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har købt et grundstykke beliggende i Skandinavisk Transport Center ved Køge. Der er på nuværende tidspunkt ikke igangsat noget byggeri på grunden. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til det kommende år

Det forventes at der i løbet af 2018 findes en lejer, således den endelige projektering kan påbegyndes, samt at ejerkredsen og selskabets bank tilfører den fornødne likviditet til at gennemføre projektet. Der er foreløbig indgået en kreditaftale på 23.000.000 kr. til at finansiere købet af selskabets grund.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Logistik 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).

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal. Årsrapporten dækker perioden 2. november 2016 – 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet 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

Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger indgår i posten "bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, 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/forpligtelser 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	Resultatopgørelse 2. november - 31. december	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	-576.904
1	Personaleomkostninger	0
	Ordinært resultat før finansielle poster	-576.904
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-19.540
	Andre finansielle omkostninger	-1.085
	Resultat før skat	-597.529
	Skat af årets resultat	131.456
	Årets resultat	-466.073
	Forslag til resultatdisponering	
	Årets resultat	-466.073
	Til disposition	-466.073
	Overført til næste år	-466.073
	Disponeret i alt	-466.073

Note	Balance 31. december	2016/17 DKK
	Aktiver	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
2	Investeringsejendom under opførsel	<u>27.754.236</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.754.236</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.754.236</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	124.425
	Udskudt skatteaktiv	<u>131.456</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>255.881</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.914.338</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.170.219</u>
	Aktiver i alt	<u>32.924.455</u>

Note	Balance 31. december	2016/17 DKK
	Passiver	
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	50.000
3	Overført resultat	4.533.927
	Egenkapital i alt	4.583.927
	Langfristede gældsforpligtelser	
	Ansvarlig lånekapital	562.915
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	562.915
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.113
5	Anden gæld	27.633.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.777.613
	Gældsforpligtelser i alt	28.340.528
	Passiver i alt	32.924.455
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualposter m.v.	

Noter

2016/17
DKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

2 Investeringsejendom under opførsel

Tilgang i årets løb 27.754.236

Investeringsejendom under opførsel i alt 27.754.236

Kostpris af investeringsejendom under udførelse, der omfatter et grundtykke købt i året vurderes, at svare til dagsværdien.

3 Overført resultat

Modtaget tilskud fra moderselskab 5.000.000

Årets resultat -466.073

Overført resultat i alt 4.533.927

4 Langfristede gældsforpligtelser

Lån fra STC Logistics Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 23. januar 2022.

5 Anden gæld

Skyldig købesum vedrørende køb af grund.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.