

**Logistik Terminal Køge ApS**

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 38152890

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2020



Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Logistik 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. marts 2020

### Direktion

Vidar Skoglund

### Bestyrelse

Christian Lyck



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 1. januar 2019 - 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 2019 - 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". 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 regnskabsbrugere 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 25. marts 2020

**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 30700228

Ole Becker  
Statsautoriseret revisor  
mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Logistik Terminal Køge ApS c/o Pareto Securities A/S Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
<b>CVR-nr.</b>	38152890
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Christian Lyck Vidar Skoglund Hans Gunnar Martinsen
<b>Direktion</b>	Vidar Skoglund
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Kontaktperson</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstersvej 5, 4 1827 Frederiksberg C
<b>Kontaktperson</b>	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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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 regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har købt et grundstykke beliggende ved Skandinavisk Transportcenter ved Køge. Købet er delvist finansieret med en kredit på 23 mio kr., der genforhandles med banken kvartalsvis. Selskabet har igangværende forhandlinger omkring opførsel og udlejning af en ejendom, hvortil der er modtaget finansieringstilsagn fra banken. Ledelsen forventer, at aftalen omkring opførsel og udlejning falder på plads i 2020. Moderselskabet har i december 2019 fået tilført likviditet fra aktionærerne således at selskabet har likviditet til at servicere den løbende drift og gæld i selskabet i 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Logistik Terminal Køge ApS for 2019 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.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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 gældforpligtigelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Andre eksterne omkostninger indgår i posten "bruttotab".

### Andre eksterne omkostninger

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

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.

## 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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris. Fra det tidspunkt at dagsværdien kan opgøres pålideligt, så måles Investeringsejendomme under opførsel til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal 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.

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		-168.409	-271.682
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<u>-168.409</u>	<u>-271.682</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-53.220	-30.231
Andre finansielle omkostninger		<u>-577.556</u>	<u>-653.493</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>-799.185</u>	<u>-955.406</u>
Skat af årets resultat		<u>175.820</u>	<u>210.189</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-623.365</u></u>	<u><u>-745.217</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-623.363	-745.217
<b>Resultatdisponering</b>		<u><u>-623.363</u></u>	<u><u>-745.217</u></u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom under opførsel	2	27.921.796	27.921.796
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.921.796</b>	<b>27.921.796</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.921.796</b>	<b>27.921.796</b>
Udsudte skatteaktiver		517.465	341.645
Andre tilgodehavender		2.502	16.205
<b>Tilgodehavender</b>		<b>519.967</b>	<b>357.850</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>277.950</b>	<b>201.230</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>797.917</b>	<b>559.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.719.713</b>	<b>28.480.876</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat	3	3.165.347	3.788.710
<b>Egenkapital</b>		<b>3.215.347</b>	<b>3.838.710</b>
Ansvarlig lånekapital		2.496.366	1.543.146
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.496.366</b>	<b>1.543.146</b>
Gæld til kreditinstitutter		23.000.000	23.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	99.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.008.000</b>	<b>23.099.020</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.504.366</b>	<b>24.642.166</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.719.713</b>	<b>28.480.876</b>
Likviditet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

2019

2018

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

2019

2018

**2. Investeringsejendom under opførsel**

Kostpris primo

27.921.796

27.754.236

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

0

167.560

Kostpris ultimo

27.921.79627.921.796

Regnskabsmæssig værdi ultimo

27.921.79627.921.796

Kostpris af investeringsejendom under udførelse, der omfatter et grundstykke købt i 2017 vurderes, at svare til dagsværdien.

2019

2018

**3. Overført resultat**

Overført overskud/tab, primo

3.788.710

4.533.927

Årets overførte overskud eller tab

-623.363

-745.217

3.165.3473.788.710**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.496.366	0	0
	<u>2.496.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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. Lividitet**

Selskabet har købt et grundstykke beliggende ved Skandinavisk Transportcenter ved Køge. Købet er delvist finansieret med en kredit på 23 mio. kr., der genforhandles med banken kvartalsvis. Selskabet har igangværende forhandlinger omkring opførsel og udlejning af en ejendom, hvortil der er modtaget finansieringstilsagn fra banken. Ledelsen forventer, at aftalen omkring opførsel og udlejning falder på plads i 2020. Moderselskabet har i december 2019 fået tilført likviditet således at selskabet har likviditet til at servicere den løbende drift og gæld i selskabet i 2020.

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har med selskabets bankforbindelse aftalt et pantsætningsforbud på selskabets grund med en bogført værdi på 27.922 t.kr.