

Køge PropCo 1 ApS

Sankt Annæ Plads 13

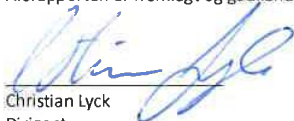
1250 København K

CVR-nr. 40651098

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021



Christian Lyck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Køge PropCo 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. april 2021

Direktion



Christian Lyck
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Køge PropCo 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Køge PropCo 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 29. april 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Køge PropCo 1 ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
CVR-nr.	40651098
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Christian Lyck, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstersvej 5 1827 Frederiksberg C
Kontaktperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, finansierer og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har købt 3 grunde beliggende ved Skandinavisk Transportcenter ved Køge med henblik på opførelse af en logistikejendom.

Der er i året foretaget en samlet dagsværdiregulering på 178,4 mio. kr. af selskabets grunde, således at grundene er indregnet til samlet værdi 261,2 mio. kr., svarende til salgsværdien.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i februar 2021 underskrevet aftale om et samlet salg af grundene til en værdi på 261,2 mio. kr. Der er gennemført closing af denne handel d. 10 marts 2021 og selskabet har modtaget købesummen. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Køge PropCo 1 ApS for 2020 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 7 måneder.

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 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 gældsforpligtigelses 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

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 af 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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. (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.

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 nominel værdi, reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

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 under tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder eller gæld til tilknyttede virksomheder. Selskaber hæfter som administrationselskab for koncernens danske selskabers selskabsskat over for skattemyndighederne.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 (7 mdr.) kr.
Bruttotab		-311.110	-68.000
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		178.410.797	0
Driftsresultat		178.099.687	-68.000
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	50.438
Finansielle omkostninger	2	-1.382.014	-310.413
Resultat før skat		176.717.673	-327.975
Skat af årets resultat		-38.877.888	72.155
Årets resultat		137.839.785	-255.820
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		145.800.000	0
Overført resultat		-7.960.215	-255.820
Resultatdisponering		137.839.785	-255.820

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendom under opførelse	3	261.187.500	40.814.307
Materielle anlægsaktiver		261.187.500	40.814.307
Anlægsaktiver		261.187.500	40.814.307
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	39.330
Udsudte skatteaktiver		0	72.155
Andre tilgodehavender		40.345	0
Tilgodehavender		40.345	111.485
Likvide beholdninger		206.308	13.030
Omsætningsaktiver		246.653	124.515
Aktiver		261.434.153	40.938.822

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.773.966	9.734.180
Udbytte for regnskabsåret		145.800.000	0
Egenkapital		147.623.966	9.784.180
Hensættelser til udskudt skat		38.805.733	0
Hensatte forpligtelser		38.805.733	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.844.055	30.982.335
Langfristede gældsforpligtelser	4	74.844.055	30.982.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.399	172.307
Kortfristede gældsforpligtelser		160.399	172.307
Gældsforpligtelser		75.004.454	31.154.642
Passiver		261.434.153	40.938.822
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	9.734.182	0	9.784.182
Foreslået Udbytte	0	0	145.800.000	145.800.000
Årets resultat	0	-7.960.216	0	-7.960.216
Egenkapital 31. december 2020	50.000	1.773.966	145.800.000	147.623.966

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020	2019 (7 mdr.)
1. Personalemkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
	2020	2019 (7 mdr.)
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.368.882	307.772
Andre finansielle omkostninger	13.132	2.641
	1.382.014	310.413
3. Investeringsjendomme under opførsel		
Kostpris primo	40.814.307	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	41.962.396	40.814.307
Kostpris ultimo	82.776.703	40.814.307
Årets opskrivninger	178.410.797	0
Opskrivninger ultimo	178.410.797	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	261.187.500	40.814.307

Selskabet har i 2019 og 2020 erhvervet samlet 3 grundstykker ved Skandinavisk Transportcenter ved Køge. Selskabet har i februar 2021 underskrevet aftale om et samlet salg af grundene til en værdi på 261,2 mio. kr.. Der er gennemført closing af denne handel d. 10 marts 2021 og selskabet har modtaget købesummen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	74.844.055	0	74.844.055
	74.844.055	0	74.844.055

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Køge Logistik Center ApS' samlede gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør 65,7 mio. kr. pr. 31. december 2020.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Køge Logistik Center ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Køge PropCo 1 ApS har pantsætningsforbud på grundstykket med en bogført værdi på 261,2 mio. kr. pr. 31.12.2020.