

Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation)

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 40651098

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2022

Thomas Korfix Gjøll-Trønning
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Likvidators beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt det årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 31. december 2021 for Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at likvidators beretning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2022

Likvidator

Thomas Korfix Gjørl-Trøning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

Det er vores opfattelse, at det årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

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 virksomheden i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på anvendt regnskabspraksis side 8 og 9. Årsregnskabet er udarbejdet med henblik på opløsning af selskabet. Som følge heraf kan årsregnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser for nødvendig for at udarbejde et endeligt likvidationsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er likvidator ansvarlig for at foretage de vurderinger og skøn, der er nødvendige i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet med henblik på selskabets opløsning.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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 likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * 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 likvidator om bl.a. 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 likvidators beretningen

Likvidator er ansvarlig for likvidators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke likvidators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse likvidators beretning og i den forbindelse overveje, om likvidators beretning 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 likvidators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidators beretning.

København K, den 26. april 2022

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Becker
Statsautoriseret revisor
mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation) Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	40651098
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Likvidator	Thomas Korfix Gjøll-Trønning
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstervej 5, 4. 1827 Frederiksberg C
Kontantperson	Sune Bacher

Likvidators beretning

Likvidators beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom. Selskabet er uden aktivitet.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets grunde er i året solgt for 261,2 mio. kr. stortset svarende til bogført værdi. Selskabet er trådt i likvidation den 8. november 2021. Likvidationen forventes gennemført inden udgangen af 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Køge PropCo 1 ApS (under frivillig likvidation) for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C (mellem) samt med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er under frivillig likvidation.

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 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

Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger undgår i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets 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 aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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 dagsværdien. (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag for salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdireguleringen i investeringsaktiver.

Investerings ejendomme 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres 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 forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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 fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealisationsværdien.

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, der 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:

Værdien 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-657.490	-311.110
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-548.592	178.410.797
Driftsresultat		-1.206.082	178.099.687
Finansielle omkostninger	3	-1.184.450	-1.382.014
Resultat før skat		-2.390.532	176.717.673
Skat af årets resultat		451.395	-38.877.888
Årets resultat		-1.939.137	137.839.785
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	145.800.000
Overført til egenkapitalreserver		-1.939.137	-7.960.215
Resultatdisponering		-1.939.137	137.839.785

Balance

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	261.187.500
Materielle anlægsaktiver		0	261.187.500
Anlægsaktiver		0	261.187.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.000	0
Andre tilgodehavender	4	38.486.112	40.345
Tilgodehavender		38.736.112	40.345
Likvide beholdninger		121.851	206.308
Omsætningsaktiver		38.857.963	246.653
Aktiver		38.857.963	261.434.153

Balance

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		84.828	1.773.966
Udbytte for regnskabsåret		0	145.800.000
Egenkapital		134.828	147.623.966
Hensættelser til udskudt skat		0	38.805.733
Hensatte forpligtelser		0	38.805.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	74.844.055
Langfristede gældsforpligtelser		0	74.844.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	160.399
Skyldig sambeskatningsbidrag		38.713.135	0
Kortfristede gældsforpligtelser		38.723.135	160.399
Gældsforpligtelser		38.723.135	75.004.454
Passiver		38.857.963	261.434.153
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.773.965	145.800.000	147.623.965
Betalt udbytte	0	0	-145.800.000	-145.800.000
Årets resultat	0	-1.939.137	0	-1.939.137
Tilskud fra koncern	0	250.000	0	250.000
Egenkapital 31. december 2021	50.000	84.828	0	134.828

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	82.776.703	40.814.307
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	548.592	41.962.396
Afgang i årets løb	-83.325.295	0
Kostpris ultimo	0	82.776.703
Opskrivninger primo	178.410.797	0
Årets opskrivninger	0	178.410.797
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-178.410.797	0
Opskrivninger ultimo	0	178.410.797
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	261.187.500
Selskabets 3 grundstykker ved Skandinavisk Transportcenter ved Køge blev solgt i februar 2021.		
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	400.651	1.368.882
Andre finansielle omkostninger	783.799	13.132
	1.184.450	1.382.014
4. Andre tilgodehavender		
Moms tilgodehavende	19.560	40.345
Skattekonto	38.466.552	0
	38.486.112	40.345
5. Eventualforpligtelser		
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		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Korfix Gjør-Trønning

Client Signer

På vegne af: Bech-Bruun

Serienummer: PID:9208-2002-2-665924913292

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-27 07:34:03 UTC

NEM ID 

PenneoDocId:KUMeartTnagjbe:KQZEMP-KQ 88S3J-ED6MRECBEGEDALEH08BEH-KQPEX2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ole Becker

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65669285

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-04-27 08:49:53 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VZFNPM1GQI-66M2G-FOFPA-EI03B-KENLV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>