

## **Baloo Properties ApS**

Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K  
CVR-nr. 31174422

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Torben Røslér

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Baloo Properties ApS  
Nyhavn 63 A, 3.  
1051 København K

CVR-nr.: 31174422

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

### Direktion

Torben Røsler

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Baloo Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.01.2020

### **Direktion**

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Baloo Properties ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Baloo Properties ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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". 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 577 t.kr. hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 67.990 t.kr. og en egenkapital på 40.996 t.kr.

Selskabets aktiver er i høj grad sammensat af færdiggjorte og igangværende ejendomsprojekter. Finansieringen heraf er tilvejebragt af koncernselskaber. For at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen indhentet finansieringstilsagn fra moderselskabet gældende frem til 31. december 2020.



## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.285.185</b>	<b>275.233</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(140.469)	2.617.817
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(262.704)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.144.716</b>	<b>2.630.346</b>
Andre finansielle indtægter	1	143.755	27.930
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(881.163)</u>	<u>(2.674.743)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>407.308</b>	<b>(16.467)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>169.861</u>	<u>588.898</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>577.169</u></b>	<b><u>572.431</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>577.169</u>	<u>572.431</u>
		<b><u>577.169</u></b>	<b><u>572.431</u></b>

## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		25.624.718	25.765.187
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>25.624.718</b>	<b>25.765.187</b>
Deposita		104.770	92.180
Udskudt skat		0	588.898
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>104.770</b>	<b>681.078</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.729.488</b>	<b>26.446.265</b>
Forudbetalinger for varer		39.478.221	30.055.601
<b>Varebeholdninger</b>		<b>39.478.221</b>	<b>30.055.601</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		406.218	431.253
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.020
Udskudt skat		530.080	0
Andre tilgodehavender		1.423.929	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		228.679	0
Periodeafgrænsningsposter		62.974	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.651.880</b>	<b>452.273</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>130.170</b>	<b>72.188</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.260.271</b>	<b>30.580.062</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.989.759</b>	<b>57.026.327</b>

## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		40.871.142	40.293.973
<b>Egenkapital</b>		<b>40.996.142</b>	<b>40.418.973</b>
Deposita		73.170	68.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.813	301.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.553.924	16.234.965
Anden gæld		4.856	2.752
Periodeafgrænsningsposter		234.854	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.993.617</b>	<b>16.607.354</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.993.617</b>	<b>16.607.354</b>
<b>Passiver</b>		<b>67.989.759</b>	<b>57.026.327</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	40.293.973	40.418.973
Årets resultat	0	577.169	577.169
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>40.871.142</b>	<b>40.996.142</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25.146
Renteindtægter i øvrigt	69	737
Valutakursreguleringer	143.686	2.047
	<b>143.755</b>	<b>27.930</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	848.598	579.148
Renteomkostninger i øvrigt	12.219	16.081
Valutakursreguleringer	10.720	2.070.748
Øvrige finansielle omkostninger	9.626	8.766
	<b>881.163</b>	<b>2.674.743</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	58.818	(516.484)
Refusion i sambeskatning	(228.679)	(72.414)
	<b>(169.861)</b>	<b>(588.898)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		26.884.683
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>26.884.683</b>
Dagsværdireguleringer primo		(1.119.496)
Årets dagsværdireguleringer		(140.469)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(1.259.965)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>25.624.718</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en hel kontoretage på 1.100 Sq. M. samt dele af en kontoretage på 438 Sq. m. i Dubai. Selskabets investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

## Noter

Selskabet har solgt et af fire kontorlejemål i 2018. Den ved salget opnåede salgssum er lagt til grund ved værdiansættelsen af alle ensartede lejemål, som er bogført til en værdi på 5.224 t.kr.

Til værdiansættelse af udlejede ejendomme har ledelsen anvendt en afkastbaseret model, med følgende forudsætninger: Ejendommen er 100 % udlejet til en årlig leje på 1.435 t.kr. Afkastkravet er på baggrund af markedsanalyse fastsat til 5,73 % pr. 30.09.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.637 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Deposita</b>	<b>Udskudt</b>
	<b>kr.</b>	<b>skat</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	92.180	588.898
Tilgange	12.590	0
Afgange	0	(588.898)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.770</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>104.770</b>	<b>0</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsler Heaven ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet solidarisk og beløbsbegrænsede kationer for bankgæld i selskaberne CECR Udvikling 1 ApS (15 mio.kr.), Trylleby ApS (10 mio.kr.) og Lammekær ApS (30 mio. kr.).

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld i koncernselskabet Bjerndrupvej 51 ApS. Bankgæld i Bjerndrupvej 51 ApS udgør 8.548 t.kr. pr. 30.09.2019.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af kursgevinster vedørende transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter forudbetalinger for projektejendomme, som forventes solgt. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.