

Baloo Properties ApS

Store Standstræde 20
1255 København
CVR-nr. 31174422

Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent:



Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Baloo Properties ApS
Store Standstræde 20
1255 København

CVR-nr.: 31174422

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016


Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Baloo Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Baloo Properties ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


København, den 14.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor



Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 271 t.kr. hvilket er som forventet. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 47.900 t.kr. og en egenkapital på 42.457 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag har ledelsen indhentet støtteerklæringer fra selskabets moderselskaber gældende frem til 31. december 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		438.863	214.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(571.872)
Driftsresultat		438.863	(357.522)
Andre finansielle indtægter		4.737	3.204.029
Andre finansielle omkostninger	1	(228.023)	(481.140)
Resultat før skat		215.577	2.365.367
Skat af årets resultat	2	55.045	122.691
Årets resultat		270.622	2.488.058
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		270.622	2.488.058
		270.622	2.488.058

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		27.449.866	27.449.866
Materielle anlægsaktiver	3	<u>27.449.866</u>	<u>27.449.866</u>
Udskudt skat	5	56.555	1.510
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>56.555</u>	<u>1.510</u>
Anlægsaktiver		<u>27.506.421</u>	<u>27.451.376</u>
Forudbetalinger for varer		20.113.550	15.510.142
Varebeholdninger		<u>20.113.550</u>	<u>15.510.142</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.154	154.360
Periodeafgrænsningsposter		0	141.701
Tilgodehavender		<u>101.154</u>	<u>296.061</u>
Likvide beholdninger		<u>178.819</u>	<u>332.191</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.393.523</u>	<u>16.138.394</u>
Aktiver		<u>47.899.944</u>	<u>43.589.770</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>42.332.120</u>	<u>42.061.498</u>
Egenkapital		<u>42.457.120</u>	<u>42.186.498</u>
Deposita		85.230	344.509
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.323.486	1.037.513
Anden gæld		<u>34.108</u>	<u>21.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.442.824</u>	<u>1.403.272</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.442.824</u>	<u>1.403.272</u>
Passiver		<u>47.899.944</u>	<u>43.589.770</u>
Eventualforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksomhedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	42.061.498	42.186.498
Årets resultat	0	270.622	270.622
Egenkapital ultimo	125.000	42.332.120	42.457.120

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	185.972	452.152
Renteomkostninger i øvrigt	7.158	26.704
Valutakursreguleringer	34.893	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.284
	228.023	481.140
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(55.045)	(122.691)
	(55.045)	(122.691)
		Investe- ringsejen- domme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		28.593.610
Kostpris ultimo		28.593.610
Dagsværdireguleringer primo		(1.143.744)
Dagsværdireguleringer ultimo		(1.143.744)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		27.449.866
<p>Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Ved værdiansættelsen har ledelsen indhentet gennemsnitlig kvadratmeterpris på lignende solgte ejendomme i området, og på baggrund heraf opgjort den forventede netto salgsværdi af selskabets ejendomme.</p>		
		Udskudt skat kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		1.510
Tilgange		55.045
Kostpris ultimo		56.555
Regnskabsmæssig værdi ultimo		56.555

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	56.555	1.510
	56.555	1.510
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
6. Eventualforpligtelser		
Andre eventualforpligtelser	10.000.000	14.050.000
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:	10.000.000	14.050.000

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har stillet solidarisk og ubegrænset kaution for bankgæld i koncernselskabet Bjerndrupvej 47 ApS (kreditmaks 10.650 t.kr.), ligesom selskabet har stillet solidarisk og ubegrænset kaution for bankgæld i selskabet Konzept ApS.

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Røslér Heaven ApS, CVR-nr. 33 04 22 99, Store Strandstræde 20, 1255 København.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølje, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af ejendommene indregnes over resultatopgørelsen. Som følge af ændringen er der sket tilpasning af sammenligningstal som følger:

	2014/15
	kr.
Af- og nedskrivninger	571.872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>(571.872)</u>
Årets resultat	<u>0</u>
Grunde og bygninger	(27.449.866)
Investeringsejendomme	<u>27.449.866</u>
Aktiver	<u>0</u>
Egenkapital	<u>0</u>

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, kurstab vedrørende 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og 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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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