

Baloo Properties ApS

Store Strandstræde 20
1255 København
CVR-nr. 31174422

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.09.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Baloo Properties ApS
Store Strandstræde 20
1255 København

CVR-nr.: 31174422
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

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 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.12.2018

Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Baloo Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Baloo Properties ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 12.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40038

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 572 t.kr. hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 57.026 t.kr. og en egenkapital på 40.419 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 2019.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		275.231	659.854
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.617.817	(3.645.900)
Andre driftsomkostninger		<u>(262.704)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.630.344	(2.986.046)
Andre finansielle indtægter	1	27.930	717.059
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.674.741)</u>	<u>(414.004)</u>
Resultat før skat		(16.467)	(2.682.991)
Skat af årets resultat	3	<u>588.898</u>	<u>72.414</u>
Årets resultat		<u>572.431</u>	<u>(2.610.577)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>572.431</u>	<u>(2.610.577)</u>
		<u>572.431</u>	<u>(2.610.577)</u>

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		25.765.187	25.475.110
Materielle anlægsaktiver	4	25.765.187	25.475.110
Deposita		92.179	0
Udskudt skat		588.898	72.414
Finansielle anlægsaktiver	5	681.077	72.414
Anlægsaktiver		26.446.264	25.547.524
Forudbetalinger for varer		30.055.602	23.721.802
Varebeholdninger		30.055.602	23.721.802
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		431.253	30.512
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.020	2.108.466
Tilgodehavender		452.273	2.138.978
Likvide beholdninger		72.190	273.749
Omsætningsaktiver		30.580.065	26.134.529
Aktiver		57.026.329	51.682.053

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		40.293.975	39.721.544
Egenkapital		40.418.975	39.846.544
Deposita		68.294	51.204
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	954.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		301.343	134.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.234.965	10.595.415
Anden gæld		2.752	99.040
Kortfristede gældsforpligtelser		16.607.354	11.835.509
Gældsforpligtelser		16.607.354	11.835.509
Passiver		57.026.329	51.682.053
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	39.721.544	39.846.544
Årets resultat	0	572.431	572.431
Egenkapital ultimo	125.000	40.293.975	40.418.975

Noter

	2017/18	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.146	44.286
Renteindtægter i øvrigt	737	572.059
Valutakursreguleringer	2.047	100.714
	27.930	717.059
	2017/18	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	579.148	328.088
Renteomkostninger i øvrigt	16.079	8.341
Valutakursreguleringer	2.070.748	76.689
Øvrige finansielle omkostninger	8.766	886
	2.674.741	414.004
	2017/18	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(516.484)	(72.414)
Refusion i sambeskatning	(72.414)	0
	(588.898)	(72.414)
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		30.264.754
Afgange		(3.380.071)
Kostpris ultimo		26.884.683
Dagsværdireguleringer primo		(4.789.644)
Årets dagsværdireguleringer		2.617.817
Tilbageførsel ved afgang		1.052.331
Dagsværdireguleringer ultimo		(1.119.496)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		25.765.187

Noter

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

Selskabet har solgt et af fire kontorlejemål. Den ved salget opnåede salgssum er lagt til grund ved værdiansættelsen af alle ensartede lejemål, som er bogført til en værdi på 5.365 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 1.347 t.kr. Afkastkravet er på baggrund af markedsanalyse fastsat til 7,52 % pr. 30.09.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 271 t.kr.

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

	Deposita	Udskudt
	kr.	skat
	kr.	kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	72.414
Tilgange	92.179	588.898
Afgange	0	(72.414)
Kostpris ultimo	92.179	588.898
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.179	588.898

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 ubegrænset selvskyldnerkaution for bankgæld i selskabet Konzept ApS, samt beløbsbegrænsede kautioner 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 47 ApS.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.