



Baloo Properties ApS

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

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.01.2022

Torben Røslér
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.09.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Baloo Properties ApS

Nyhavn 63, 3.

1051 København K

CVR-nr.: 31174422

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.01.2022

Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Baloo Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Baloo Properties ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 brugerne 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 om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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 24.01.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 651 t.kr. hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 41.874 t.kr. og en egenkapital på 25.486 t.kr.

Selskabets aktiver er 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 2022.

Udbruddet af covid-19 har ikke haft væsentlig indflydelse på årets resultat og forventes heller ikke at have effekt på det kommende års resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(276.083)	(7.404.403)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		366.490	(6.733.148)
Driftsresultat		90.407	(14.137.551)
Andre finansielle indtægter	1	1.720	81.697
Andre finansielle omkostninger	2	(963.327)	(1.020.788)
Resultat før skat		(871.200)	(15.076.642)
Skat af årets resultat	3	219.804	217.581
Årets resultat		(651.396)	(14.859.061)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(651.396)	(14.859.061)
Resultatdisponering		(651.396)	(14.859.061)

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		18.641.974	28.520.239
Materielle aktiver	4	18.641.974	28.520.239
Deposita		97.244	102.454
Finansielle aktiver	5	97.244	102.454
Anlægsaktiver		18.739.218	28.622.693
Fremstillede varer og handelsvarer		22.290.774	0
Forudbetalinger for varer		0	22.290.774
Varebeholdninger		22.290.774	22.290.774
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.522	310.272
Udskudt skat		0	499.152
Andre tilgodehavender		15.039	166.046
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		718.956	248.509
Tilgodehavender		748.517	1.223.979
Likvide beholdninger		95.293	334.169
Omsætningsaktiver		23.134.584	23.848.922
Aktiver		41.873.802	52.471.615

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		25.360.685	26.012.081
Egenkapital		25.485.685	26.137.081
Deposita		52.359	92.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.820	640.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.193.938	25.479.626
Periodeafgrænsningsposter		0	121.555
Kortfristede gældsforpligtelser		16.388.117	26.334.534
Gældsforpligtelser		16.388.117	26.334.534
Passiver		41.873.802	52.471.615
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	26.012.081	26.137.081
Årets resultat	0	(651.396)	(651.396)
Egenkapital ultimo	125.000	25.360.685	25.485.685

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	5
Valutakursreguleringer	1.720	81.692
	1.720	81.697

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	927.821	1.004.382
Renteomkostninger i øvrigt	9.079	5.644
Valutakursreguleringer	26.427	10.542
Øvrige finansielle omkostninger	0	220
	963.327	1.020.788

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	499.152	30.928
Refusion i sambeskatning	(718.956)	(248.509)
	(219.804)	(217.581)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	36.513.352
Afgange	(14.409.025)
Kostpris ultimo	22.104.327
Dagsværdireguleringer primo	(7.993.113)
Årets dagsværdireguleringer	366.490
Tilbageførsel ved afgange	4.164.270
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.462.353)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.641.974

Selskabets investeringsejendomme omfatter en hel kontoretage på 1.100 Sq. M. og en del af en kontoretage på 438 Sq. m. i Jumeirah Lake Towers.

Selskabets etage 12 er 100 % udlejet til en årlig bruttoleje på 1.069 t.kr. Afkastkravet (brutto) er på baggrund af markedsanalyse og lignende transaktioner fastsat til 6,13 % pr. 30.09.2021. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med -1.314 t.kr. / +1.548 t.kr.

Selskabets enhed på etage 28 står tom pr. 30.09.2021. Enheden er værdiansat på baggrund af transaktioner på samme etage i ejendommen. En ændring i kvadratmeterprisen i beregningen med +/- 5% vil ændre dagsværdien med + 63 t.kr. / 63 t.kr.

5 Finansielle aktiver

	Deposita kr.
Kostpris primo	102.454
Afgange	(5.210)
Kostpris ultimo	97.244
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.244

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslers Heaven ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for CECR Udvikling 1 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 15.000 t.kr.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Søsvinget ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Trylleby ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 10.000 t.kr. Medkautionister består af Røslers Holding ApS, UAE Ejendomme ApS og CEC Group Holding ApS.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Lammekær ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 30.000 t.kr. Medkautionister består af Røslers Holding ApS, Tinglev Logistik ApS, UAE Ejendomme ApS og CEC Group Holding ApS.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Ved Svinget ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, dog begrænset til 15.000 t.kr. Medkautionister består af Røslers Holding ApS, UAE Ejendomme ApS, Tinglev Logistik ApS og CEC Group Holding ApS.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Tværhøjgård E3 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røslers Holding ApS, UAE Ejendomme ApS og Tinglev Logistik ApS.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Konzept ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røslers Holding ApS og UAE Ejendomme ApS.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Konzept Group ApS' medlemværende med Ringkjøbing Landbobank dog begrænset til 5.000 t.kr. Medkautionister består af Røsler Holding ApS og UAE Ejendomme ApS.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Egesletten ApS' medlemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for AAV 9200 ApS' medlemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Virksomheden har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Skovgårdene ApS' medlemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røsler Holding ApS og UAE Ejendomme 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Sammendrag af bruttoresultat er sket efter Årsregnskabslovens § 32.

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 eksklusiv 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 samt gevinst og tab ved salg af ejendomme.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 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 vedørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, renter fra mellemregninger 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ud fra sammenlignelige handler eller ved den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. I den afkastbaserede model baseres beregningen 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter 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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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