



## Kiloo Properties ApS

Bülowsgade 68, st.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36420383

## Årsrapport 01.05.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.08.2020

---

**Jacob Møller Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kiloo Properties ApS

Bülowsgade 68, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36420383

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Svend Jørgen Jensen, formand

Simon Møller

Jacob Møller Jensen

## Direktion

Jacob Møller Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019 for Kiloo Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.08.2020

## Direktion

**Jacob Møller Jensen**

## Bestyrelse

**Svend Jørgen Jensen**  
formand

**Simon Møller**

**Jacob Møller Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Kiloo Properties ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kiloo Properties ApS for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019 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. 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 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.

Aarhus, den 28.08.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.146 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, der henvises ligeledes til note 1.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.946.322</b>	<b>7.569.892</b>
Af- og nedskrivninger		(1.863.421)	(2.755.740)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.082.901</b>	<b>4.814.152</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(330.803)	(1.489.586)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.752.098</b>	<b>3.324.566</b>
Skat af årets resultat	3	(606.204)	(743.566)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.145.894</b>	<b>2.581.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.145.894	2.581.000
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.145.894</b>	<b>2.581.000</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		203.263.529	204.481.833
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>203.263.529</b>	<b>204.481.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>203.263.529</b>	<b>204.481.833</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		972	972
Periodeafgrænsningsposter		15.187	351.670
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.159</b>	<b>352.642</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>554.473</b>	<b>358.972</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>570.632</b>	<b>711.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>203.834.161</b>	<b>205.193.447</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Reserve for opskrivninger		9.940.533	10.078.596
Overført overskud eller underskud		63.778.315	61.494.358
<b>Egenkapital</b>		<b>73.769.848</b>	<b>71.623.954</b>
Udskudt skat		2.145.000	2.150.371
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.145.000</b>	<b>2.150.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter		117.608.341	118.371.311
Skyldige sambeskatningsbidrag		611.575	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>118.219.916</b>	<b>118.371.311</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.157.571	1.159.271
Deposita		261.000	261.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.500	43.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		706.049	849.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.819.750	10.147.074
Anden gæld	6	711.527	587.187
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.699.397</b>	<b>13.047.811</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>127.919.313</b>	<b>131.419.122</b>
<b>Passiver</b>		<b>203.834.161</b>	<b>205.193.447</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	10.078.596	61.494.358	71.623.954
Opløsning af opskrivninger	0	(138.063)	138.063	0
Årets resultat	0	0	2.145.894	2.145.894
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>9.940.533</b>	<b>63.778.315</b>	<b>73.769.848</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	166.602	55.282
Renteomkostninger i øvrigt	163.201	1.024.773
Dagsværdireguleringer	0	195.907
Øvrige finansielle omkostninger	1.000	213.624
	<b>330.803</b>	<b>1.489.586</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	611.575	0
Ændring af udskudt skat	(5.371)	743.566
	<b>606.204</b>	<b>743.566</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	194.941.443
Tilgange	645.117
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>195.586.560</b>
Opskrivninger primo	13.275.286
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.275.286</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.734.896)
Årets afskrivninger	(1.863.421)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.598.317)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>203.263.529</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	190.519.255

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.157.571	1.159.271	117.608.341	113.594.080
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	611.575	0
	<b>1.157.571</b>	<b>1.159.271</b>	<b>118.219.916</b>	<b>113.594.080</b>

## 6 Anden gæld

	2019 kr.	2018/19 kr.
Moms og afgifter	311.527	587.187
Anden gæld i øvrigt	400.000	0
	<b>711.527</b>	<b>587.187</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kiloo Ventures A/S om administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskab 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 203.264 t.kr. pr. 31.12.2019.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har i år omlagt sit regnskabsår. Omlægningsperioden dækker perioden 01.05.2019 – 31.12.2019. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for regnskabsåret 2018/19, der dækker perioden 01.05.2018 - 30.04.2019.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser 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**

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger til direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om tilbageførelser af tidligere foretagne opskrivninger. Øvrige grunde og bygninger, som ikke kan karakteriseres som domicilejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger."

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **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 bankindeståender.

#### **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.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende 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.