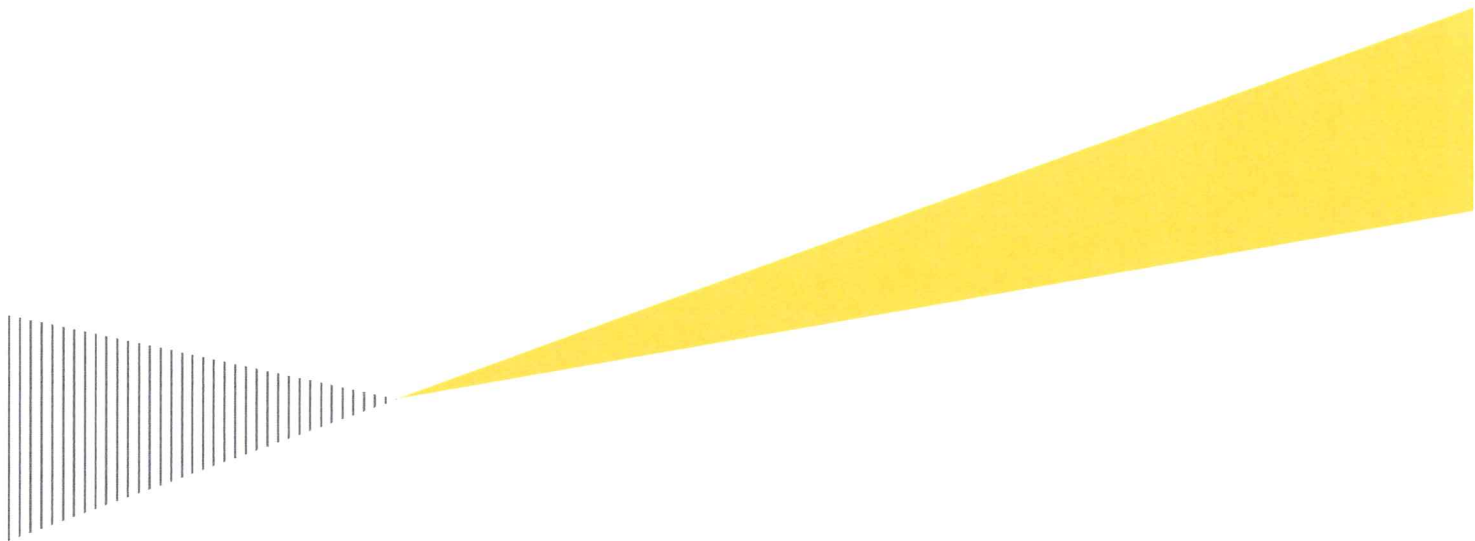


K.J. Ejendomsinvest A/S

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr. 17 33 73 78



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2016

Som dirigent:



.....
Søren Balle



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K.J. Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 27. maj 2016

Direktion:



Per Baun Helios

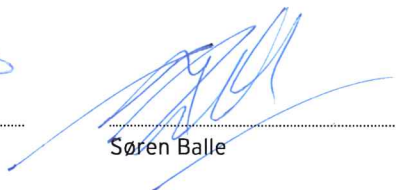
Bestyrelse:



Kim Tranholm
formand



Per Baun Helios



Søren Balle

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.J. Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.J. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 27. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K.J. Ejendomsinvest A/S
Adresse, postnr., by	Søndergade 2, 5560 Aarup
CVR-nr.	17 33 73 78
Stiftet	28. september 1993
Hjemstedskommune	Assens Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	63 43 63 43
Bestyrelse	Kim Tranholm, formand Per Baun Helios Søren Balle
Direktion	Per Baun Helios
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, opførelse, salg og udlejning af fast ejendom i ind- og udland enten direkte eller gennem besiddelse af kapitalandele, samt øvrig investeringsvirksomhed efter bestyrelsens skøn og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -6.475.905 kr. mod -4.637.435 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 109.810.747 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-12.635	-48.497
	Personaleomkostninger	-150.000	-1.048.565
	Resultat af primær drift	-162.635	-1.097.062
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.567.000	-4.210.967
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.865.577	-42.235
	Finansielle indtægter	116.321	603.832
	Finansielle omkostninger	-6.848	0
	Resultat før skat	-6.485.739	-4.746.432
2	Skat af årets resultat	9.834	108.997
	Årets resultat	-6.475.905	-4.637.435
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-9.643.896	-43.174.974
	Overført resultat	3.167.991	38.537.539
		-6.475.905	-4.637.435

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	22.583.075	27.869.800
	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	27.829	0
		<u>22.610.904</u>	<u>27.869.800</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.610.904</u>	<u>27.869.800</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	89.649.870	75.715.360
	Udsudte skatteaktiver	0	1.051
	Tilgodehavende selskabsskat	10.885	123.734
4	Andre tilgodehavender	106.594	12.566.328
		<u>89.767.349</u>	<u>88.406.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>719.232</u>	<u>1.406.094</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>90.486.581</u>	<u>89.812.567</u>
	AKTIVER I ALT	<u>113.097.485</u>	<u>117.682.367</u>

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	51.000.000	51.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.748.638	12.392.534
	Overført resultat	56.062.109	52.894.118
	Egenkapital i alt	<u>109.810.747</u>	<u>116.286.652</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.000.000	0
	Anden gæld	282.988	1.395.715
		<u>3.286.738</u>	<u>1.395.715</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.286.738</u>	<u>1.395.715</u>
	PASSIVER I ALT	<u>113.097.485</u>	<u>117.682.367</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.J. Ejendomsinvest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-10.885	-123.734
Årets regulering af udskudt skat	278	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	773	14.737
	<u>-9.834</u>	<u>-108.997</u>

3 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	Kapitalandele i associerede virksomheder (indre værdi)	I alt
Kostpris 1. januar 2015	15.437.266	40.000	15.477.266
Tilgang i årets løb	4.400.000	0	4.400.000
Afgang i årets løb	0	-15.000	-15.000
Kostpris 31. december 2015	<u>19.837.266</u>	<u>25.000</u>	<u>19.862.266</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	12.432.534	-40.000	12.392.534
Udloddet udbytte	-7.500.000	0	-7.500.000
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	-2.593.215	-10.641	-2.603.856
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	406.490	53.470	459.960
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.745.809</u>	<u>2.829</u>	<u>2.748.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>22.583.075</u>	<u>27.829</u>	<u>22.610.904</u>

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 400 t.kr. modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Hedehusene Ejendomme	ApS	Assens	100,00 %	-2.145.279	-406.488
KJ Entreprise - likvidation	A/S	Assens	100,00 %	617.036	-2.333
K.J. Invest	A/S	Assens	100,00 %	5.175.793	29.602
KJ Park Allé	A/S	Assens	100,00 %	5.552.611	-2.981.027
KJ Udvikling	ApS	Assens	100,00 %	10.765.109	1.792.226
Vermlandsgade 34-36	ApS	Assens	100,00 %	35.717	-120.023
Østerbrogade	A/S	Assens	100,00 %	136.809	-905.172

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder					
Blue England	ApS	Assens	50,00 %	55.658	-21.282

kr.	2015	2014
4 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	106.594	12.566.328
	<u>106.594</u>	<u>12.566.328</u>

Andre tilgodehavender udgør i al væsentlighed gældsbrief med forfaldsdato i løbet af 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.020 stk. a nom. 50.000,00 kr.	51.000.000	51.000.000
	<u>51.000.000</u>	<u>51.000.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 51.000.000 kr. de seneste 5 år.

6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabet KJ Park Allé A/S' engagement med datterselskabets pengeinstitut pantsat aktierne i KJ Park Allé A/S.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabet KJ Park Allé A/S' engagement i pengeinstitut.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Baun Helios Holding ApS er udpeget som administrationsselskab (CVR-nr. 27 65 30 49). Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre en yderligere hæftelse for selskabet.

8 Nærtstående parter

K.J. Ejendomsinvest A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Baun Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark	Erhvervsstyrelsen
RHB Development ApS	Aarup, Danmark	Erhvervsstyrelsen