

KJ Park Allé A/S

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr. 33 03 66 20

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2019

Dirigent:



Søren Balle





Indhold

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KJ Park Allé A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

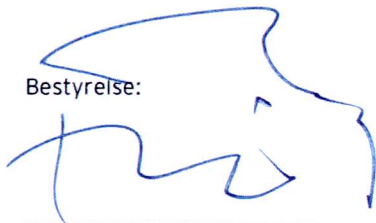
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 11. juni 2019
Direktion:



Per Baun Helios

Bestyrelse:



Kim Tranholm



Per Baun Helios



Søren Balle

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KJ Park Allé A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Park Allé A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets varebeholdning består af ejendommen beliggende Park Allé 156 i Brøndby. Varebeholdninger er optaget i balancen til 25 mio. kr. på baggrund af ledelsens vurdering af den skønnede salgspris. Det er vores opfattelse, at værdien er overvurderet i intervallet 4-6 mio. kr. pr. 31. december 2018 og med 1-5 mio. kr. pr. 31. december 2017, henset til ejendommens beliggenhed og som følge af, at der ikke er taget tilstrækkelig højde for realisations- og liggetidsomkostninger. Årets værdiregulering af varebeholdninger ville som følge heraf være reduceret med 2,4-4,3 mio. kr. for 2018 og 1,6-1,8 mio. kr. for 2017, ligesom skat af årets resultat ville være reduceret med 0,5-0,9 mio. kr. for 2018 og 0,36-0,4 mio. kr. for 2017. Egenkapitalen ville være reduceret med 2,7-7,4 mio. kr. pr. 31. december 2018, 0,9-4,1 mio. kr. pr. 31. december 2017 og -0,4-2,7 mio. kr. pr. 1. januar 2017.

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

Uafhængighed

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.

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 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 konklusion 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.

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 11. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830



Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | KJ Park Allé A/S |
| Adresse, postnr., by | Søndergade 2, 5560 Aarup |
| CVR-nr. | 33 03 66 20 |
| Stiftet | 17. juni 2010 |
| Hjemstedskommune | Assens Kommune |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Telefon | 63 43 63 43 |
| Bestyrelse | Kim Tranholm Per Baun Helios Søren Balle |
| Direktion | Per Baun Helios |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførelse af erhvervsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 355.141 kr. mod et overskud på 271.316 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 6.085.420 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 869.046 | 807.539 |
| | Finansielle omkostninger | -413.737 | -465.664 |
| | Resultat før skat | 455.309 | 341.875 |
| 2 | Skat af årets resultat | -100.168 | -70.559 |
| | Årets resultat | 355.141 | 271.316 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 355.141 | 271.316 |
| | | 355.141 | 271.316 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 25.000.000 | 25.000.000 |
| | | <u>25.000.000</u> | <u>25.000.000</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 27.509 |
| | Udskudte skatteaktiver | 2.779.761 | 2.779.761 |
| | Andre tilgodehavender | 1.031 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 8.280 | 13.285 |
| | | <u>2.789.072</u> | <u>2.820.555</u> |
| | Likvide beholdninger | 38.530 | 32.012 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>27.827.602</u> | <u>27.852.567</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>27.827.602</u> | <u>27.852.567</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 3 | Selskabskapital | 1.200.000 | 1.200.000 |
| | Overført resultat | 4.885.420 | 4.530.279 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.085.420</u> | <u>5.730.279</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 13.729.909 | 14.546.556 |
| | | <u>13.729.909</u> | <u>14.546.556</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 816.636 | 804.511 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 71.989 | 75.931 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.615.625 | 6.250.000 |
| | Skyldig selskabsskat | 100.168 | 70.559 |
| | Anden gæld | 407.855 | 374.731 |
| | | <u>8.012.273</u> | <u>7.575.732</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>21.742.182</u> | <u>22.122.288</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>27.827.602</u> | <u>27.852.567</u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 1.200.000 | 4.530.279 | 5.730.279 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 355.141 | 355.141 |
| Egenkapital 31. december 2018 | <u>1.200.000</u> | <u>4.885.420</u> | <u>6.085.420</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Park Allé A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger, med henvisning til årsregnskabslovens § 32, sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, salg, reklame m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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

Varebeholdninger

Kostprisen for ejendomme, der indgår i varebeholdninger, opgøres ud fra en specifik identifikation af kostprisen for den enkelte ejendom. Ejendomme måles efterfølgende til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder omkostninger til husleje m.v. der indgår i produktionsprocessen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lånoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

| kr. | 2018 | 2017 |
|--|----------------|---------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 100.168 | 70.559 |
| | <u>100.168</u> | <u>70.559</u> |

3 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| kr. | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.000.000 | 500.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 200.000 | 500.000 |
| | <u>1.200.000</u> | <u>1.200.000</u> | <u>1.200.000</u> | <u>1.200.000</u> | <u>1.000.000</u> |

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.825 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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

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

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut på 14,5 mio. kr. er der afgivet pant i ejendommen beliggende Park Allé 156, Brøndby matr. 30e, Brøndbyvester By.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 25 mio. kr.

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| <u>Modervirksomhed</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u> |
|-------------------------|-----------------|--|
| Baun Helios Holding ApS | Aarup, Danmark | Erhvervsstyrelsen |
| RHB Development A/S | Aarup, Danmark | Erhvervsstyrelsen |