

KJ Park Allé A/S

Søndergade 2, 5560 Aarup

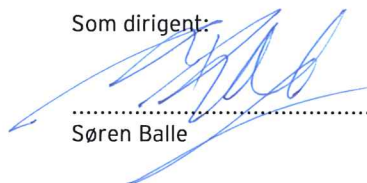
CVR-nr. 33 03 66 20



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2016

Som dirigent:



.....
Søren Balle

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KJ Park Allé 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 KJ Park Allé A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Park Allé A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets varebeholdning består af ejendommen beliggende Park Alle 156 i Brøndby. Varebeholdningen er optaget i balancen til 25 mio. kr. på baggrund af ledelsens vurdering af den skønnede salgpris. Det er vores opfattelse, at der ikke i tilstrækkelig grad er taget højde for realisations- og liggetidsomkostninger, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser. Vi tager derfor forbehold for den indregnede værdi af selskabets "varebeholdninger".

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Reedtz', is placed over the printed name.

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

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, formand 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 2015 udviser et underskud på -2.981.027 kr. mod -4.558.978 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 5.552.611 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-3.198.930	-5.094.718
	Finansielle omkostninger	-672.045	-566.744
	Resultat før skat	-3.870.975	-5.661.462
2	Skat af årets resultat	889.948	1.102.484
	Årets resultat	<u>-2.981.027</u>	<u>-4.558.978</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.981.027	-4.558.978
		<u>-2.981.027</u>	<u>-4.558.978</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
3	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	20.315	0
	Udsudte skatteaktiver	2.779.761	2.490.374
	Tilgodehavende selskabsskat	600.561	0
	Periodeafgrænsningsposter	738	0
		<u>3.401.375</u>	<u>2.490.374</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.407.134</u>	<u>4.876.280</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.808.509</u>	<u>32.366.654</u>
	AKTIVER I ALT	<u>30.808.509</u>	<u>32.366.654</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.200.000	1.000.000
	Overført resultat	4.352.611	3.133.638
	Egenkapital i alt	<u>5.552.611</u>	<u>4.133.638</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.105.358	16.515.671
		<u>16.105.358</u>	<u>16.515.671</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	782.771	1.052.588
	Gæld til banker	1.307.429	4.689.492
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.531	62.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.563.688	4.500.000
	Skyldig selskabsskat	0	1.387.890
	Anden gæld	348.121	25.000
		<u>9.150.540</u>	<u>11.717.345</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.255.898</u>	<u>28.233.016</u>
	PASSIVER I ALT	<u>30.808.509</u>	<u>32.366.654</u>

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	3.133.638	4.133.638
Kapitalforhøjelse	200.000	4.200.000	4.400.000
Årets resultat	0	-2.981.027	-2.981.027
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.200.000</u>	<u>4.352.611</u>	<u>5.552.611</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Park Allé A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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 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.

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

Varebeholdninger

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

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

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-600.561	1.387.890
Årets regulering af udskudt skat	-289.387	-2.490.374
	<u>-889.948</u>	<u>-1.102.484</u>

3 Varebeholdninger

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivning af varebeholdninger, der omfatter ejendommen Park Allé 156, Brøndby. Nedskrivningen er foretaget med udgangspunkt i vurdering af ejendommens fremtidige udbudspris.

Nedskrivningen udgør 1.315 t.kr.

Af den samlede kostpris udgør 726 t.kr. renter af kapital lånt til finansiering af opførelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Selskabskapital

Aktiekapitalen er i året forhøjet med nom. 200.000 kr. til i alt nom. 1.200.000 kr.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	1.000.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	200.000	500.000	0	0	0
	<u>1.200.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.269 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut på 16.888 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen beliggende Park Allé 156, Brøndby matr. 30e, Brøndbyvester By.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 1.307 t.kr. er deponeret ejerpantebrev i ejendommen, beliggende Park Allé 156, Brøndby, matr. 30 E Brøndbyvester By på nom. 13.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 25.000 t.kr.

Til sikkerhed for betaling af ydelser på realkreditlån er deponeret 2.356 t.kr. Beløbet indgår i regnskabsposten likvide beholdninger.

7 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 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

KJ Park Allé A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

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