

KJ Park Allé A/S

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr. 33 03 66 20

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020

Dirigent:

.....
Søren Balle





Indhold

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 18. maj 2020
Direktion:

.....
Per Baun Helios

Bestyrelse:

.....
Søren Riis Jensen

.....
Per Baun Helios

.....
Søren Balle

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2,2-4,6 mio. kr. pr. 31. december 2019 og med 4-6,1 mio. kr. pr. 31. december 2018, henset til ejendommens beliggenhed og som følge af, at der ikke er taget tilstrækkelig højde for realisations- og liggetidsomkostninger. Årets værdiregulering af varebeholdninger ville have forøget resultatet med 1,5-1,8 mio. kr. for 2019 og reduceret resultatet med 0,9-2,9 mio. kr. for 2018, ligesom skat af årets resultat ville være forøget med 0,3-0,4 mio. kr. for 2019 og reduceret med 0,2-0,6 mio. kr. for 2018. Egenkapitalen ville være reduceret med 1,7-3,6 mio. kr. pr. 31. december 2019 og 3,1-4,8 mio. kr. pr. 31. december 2018.

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 regnskabsbrugere 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 18. maj 2020
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 | Søren Riis Jensen Per Baun Helios Søren Balle |
| Direktion | Per Baun Helios |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 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 2019 udviser et overskud på 427.905 kr. mod et overskud på 355.141 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 6.513.325 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. | 2019 | 2018 |
|------|--|----------|----------|
| | Bruttofortjeneste | 967.608 | 869.046 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 967.608 | 869.046 |
| | Finansielle omkostninger | -419.012 | -413.737 |
| | Resultat før skat | 548.596 | 455.309 |
| 3 | Skat af årets resultat | -120.691 | -100.168 |
| | Årets resultat | 427.905 | 355.141 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 427.905 | 355.141 |
| | | 427.905 | 355.141 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Handelsejendom | 25.000.000 | 25.000.000 |
| | | <u>25.000.000</u> | <u>25.000.000</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 31.306 | 0 |
| | Udsudte skatteaktiver | 2.779.761 | 2.779.761 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 1.031 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 6.603 | 8.280 |
| | | <u>2.817.670</u> | <u>2.789.072</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>148.476</u> | <u>38.530</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>27.966.146</u> | <u>27.827.602</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>27.966.146</u> | <u>27.827.602</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 1.200.000 | 1.200.000 |
| | Overført resultat | 5.313.325 | 4.885.420 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.513.325</u> | <u>6.085.420</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 12.938.322 | 13.729.909 |
| | | <u>12.938.322</u> | <u>13.729.909</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 828.962 | 816.636 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 104.674 | 96.989 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.100.168 | 6.615.625 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 120.691 | 100.168 |
| | Deposita | 360.004 | 382.855 |
| | | <u>8.514.499</u> | <u>8.012.273</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>21.452.821</u> | <u>21.742.182</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>27.966.146</u> | <u>27.827.602</u> |

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 1.200.000 | 4.885.420 | 6.085.420 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 427.905 | 427.905 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 1.200.000 | 5.313.325 | 6.513.325 |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Park Allé A/S for 2019 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

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 rentekomkostninger, 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 administrations-selskabet.

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.

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 diskonterings-sats 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.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| | 120.691 | 100.168 |
| | <u>120.691</u> | <u>100.168</u> |

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.821 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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 13,8 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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Baun Helios

Direktion

På vegne af: KJ Park Allé A/S, RHB Tomatvej A/S, Vermlandsgade 34-36
ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-017542184149

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-05-18 13:04:06Z

NEM ID 

Søren Riis Jensen

Bestyrelse

På vegne af: KJ Park Allé A/S, RHB Tomatvej A/S, Vermlandsgade 34-36
ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-258323729899

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-05-18 13:34:50Z

NEM ID 

Søren Balle

Dirigent

På vegne af: KJ Park Allé A/S, RHB Tomatvej A/S, Vermlandsgade 34-36
ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436837922491

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-05-19 04:26:55Z

NEM ID 

Søren Balle

Bestyrelse

På vegne af: KJ Park Allé A/S, RHB Tomatvej A/S, Vermlandsgade 34-36
ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-436837922491

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-05-19 04:26:55Z

NEM ID 

Per Baun Helios

Bestyrelse

På vegne af: KJ Park Allé A/S, RHB Tomatvej A/S, Vermlandsgade 34-36
ApS

Serienummer: PID:9802-2002-2-017542184149

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-05-20 07:39:44Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-20 11:30:00Z

NEM ID 

Kennet Hartmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:43527388

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-20 12:13:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JZYBI-T2JNT-1K62U-WMWG8-CS6LN-XV757

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>