

# Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

Kystvej 22, 6200 Aabenraa

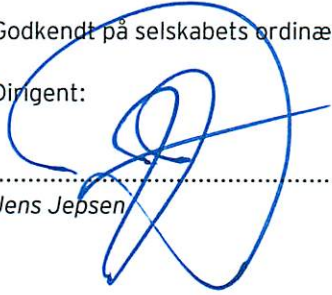
CVR-nr. 25 39 28 92



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, 10. juli 2017

Dirigent:



.....  
Jens Jepsen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	5
Interessentskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S. Årsrapporten omfatter ikke interessenternes indkomst- og formueforhold.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ingen af interessentskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke interessentskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten. Interessenternes eventualforpligtelser og pantsætning indgår ikke i årsrapporten.

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

Aabenraa, den 10. juli 2017  
Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S



---

Jens Jepsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

### Fremhævede forhold

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring selskabets evne til at fortsætte driften, samt forudsætninger for at aflægge årsregnskabet ud fra forudsætning om fortsat drift.

### 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:

- 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Aabenraa, den 10. juli 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Interessentskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S
Adresse, postnr. by	Kystvej 22, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	25 39 28 92
Stiftet	24. februar 1999
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Interessenter	Advokat Jens Jepsen ApS, Aabenraa MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS, Aabenraa
Administrator	Advokat Jens Jepsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

Interessentskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Kystvej 22, 6200 Aabenraa samt ejendommen Bakkekrogen 11, 3460 Birkerød.

#### Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ikke været væsentlige begivenheder at henføre til regnskabsåret 2016. Årsresultatet betragtes af ledelsen som tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været overraskende udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som i væsentlig grad har påvirket den økonomiske stilling for interessentskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2016	2015
Lejeindtægter	960.000	954.500
Ejendommens driftsomkostninger	-155.823	-152.312
Andre eksterne omkostninger	-34.811	-49.193
<b>Bruttoresultat</b>	<b>769.366</b>	<b>752.995</b>
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.097	-110.097
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>659.269</b>	<b>642.898</b>
Finansielle indtægter	104.272	177.620
Finansielle omkostninger	-518.289	-508.179
<b>Årets resultat</b>	<b>245.252</b>	<b>312.339</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Advokat Jens Jepsen ApS	81.751	104.113
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	163.501	208.226
	<b>245.252</b>	<b>312.339</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.388.481	5.495.328
Driftsmateriel og inventar	6.499	9.748
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.394.980</b>	<b>5.505.076</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Mellemregning MZJ Holding ApS	30.804	21.494
Mellemregning MZJ Holding ApS af 30. juni 2008 ApS	32.216	18.425
	<b>63.020</b>	<b>39.919</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Aktier	227.076	234.941
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>227.076</b>	<b>234.941</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.685.076</b>	<b>5.779.936</b>
<b>PASSIVER</b>		
5 <b>Kapitalkonto</b>		
Advokat Jens Jepsen ApS	-1.250.335	-1.332.926
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	-902.866	-1.203.442
<b>Kapitalkonto i alt</b>	<b>-2.153.201</b>	<b>-2.536.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	4.877.383	5.454.251
Gældsbrief	357.162	379.195
	<b>5.234.545</b>	<b>5.833.446</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6 <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter	520.406	425.338
Mellemregning Compass Advokatfirma I/S	199.041	383.840
Anden gæld	1.198.835	690.582
	685.450	983.098
	<b>2.603.732</b>	<b>2.482.858</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.838.277</b>	<b>8.316.304</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.685.076</b>	<b>5.779.936</b>
7 Eventualposter m.v.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Dog har interessentskabet valgt at følge visse krav til ledelsesberetningen for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning periodeafgrænses i resultatopgørelsen. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse samt ejendomsskatter m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skatter

Skat af interessentskabets indkomst påhviler interessenterne, og indgår således ikke i interessentskabets årsrapport.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

#### 2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Virksomhedens egenkapital er negativ med 2,2 mio.kr. pr. 31. december 2016.

Compass Advokatfirma I/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende mellemværendet på 1.199 tkr. Compass Advokatfirma I/S har ligeledes afgivet tilsagn om at støtte selskabets likviditet i 2017. Periode-regnskaber og budget for 2017 viser, at virksomheden forventes at have tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften som planlagt.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2016	2015
Grunde og bygninger	106.847	106.847
Driftsmateriel og inventar	3.250	3.250
	<u>110.097</u>	<u>110.097</u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	7.062.893	16.248	7.079.141
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>7.062.893</u>	<u>16.248</u>	<u>7.079.141</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016	1.567.565	6.500	1.574.065
Afskrivninger	106.847	3.250	110.097
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	<u>1.674.412</u>	<u>9.750</u>	<u>1.684.162</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.388.481</u>	<u>6.499</u>	<u>5.394.980</u>

## 5 Kapitalkonto

	2016	2015
Advokat Jens Jepsen ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.332.925	-1.440.999
Andel af årets overskud	81.751	104.113
Forrentning kapitalkonto	-54.068	-57.679
Årets kontante hævnninger/indskud, netto	-37.699	-17.000
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	92.606	78.640
	<u>-1.250.335</u>	<u>-1.332.925</u>
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.203.442	-1.508.290
Andel af årets overskud	163.501	208.226
Årets kontante hævnninger/indskud, netto	0	-469
Forrentning kapitalkonto	-48.138	-60.188
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	185.213	157.279
	<u>-902.866</u>	<u>-1.203.442</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/1 2016	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.854.389	5.372.589	495.206	4.877.383	0
Gældsbrief	404.395	382.362	25.200	357.162	352.000
	<u>6.258.784</u>	<u>5.754.951</u>	<u>520.406</u>	<u>5.234.545</u>	<u>352.000</u>

## 7 Eventualposter m.v.

## Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Interessentskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.448 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.388 t.kr.

Interessentskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt 3.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Der er i 2012 overdraget en ejendom fra Jens Jepsen til selskabet, og da der ikke har kunnet meddeles gældsovertagelse i forbindelse hermed, er der mellem selskabet og Jens Jepsen opstået et mellemværende for hvilket der mellem parterne er oprettet et gældsbrief. Samtidig er pant til afdækning af den ikke overtagne gæld ikke slettet i ejendommen, der har en værdi af 887 t.kr. Pantet dækker Jens Jepsens gæld til kreditforening på 752 t.kr. og indirekte medfører dette, at Jens Jepsens tilgodehavende i selskabet jf. ovenfor er afsikret ved pant i den pågældende ejendom. Ved etablering af løsningen var Jens Jepsens tilgodehavende i selskabet større end det nævnte beløb. Dette beløb er dog ved udligning over mellemregningen mellem parterne 31. december 2016 nedbragt til 352 t.kr.