

# Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

Kystvej 22, 6200 Aabenraa


CVR-nr. 25 39 28 92



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, 20. juni 2016

Dirigent:



.....  
Jens Jepsen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Påtegninger</b>	<b>2</b>
Ledespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Interessentskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 20. juni 2016  
Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S



---

Jens Jepsen

## Den uafhængige revisors påtegning

Til interessenterne i Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 interessentskabets 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 interessentskabets 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 2015 - 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.

Aabenraa, den 20. juni 2016  
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	1999
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
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 2015. 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	2015	2014
<b>Lejeindtægter</b>	954.500	958.344
Ejendommens driftsomkostninger	-152.312	-130.678
Andre eksterne omkostninger	-49.193	-26.357
2 Personaleomkostninger	0	-88
<b>Bruttoresultat</b>	752.995	801.221
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.097	-50.097
<b>Resultat af primær drift</b>	642.898	751.124
Finansielle indtægter	177.620	42.960
Finansielle omkostninger	-508.179	-494.663
<b>Årets resultat</b>	<u>312.339</u>	<u>299.421</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Advokat Jens Jepsen ApS	104.113	99.805
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	208.226	199.616
	<u>312.339</u>	<u>299.421</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.495.328	5.602.176
Driftsmateriel og inventar	9.748	12.998
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.505.076</b>	<b>5.615.174</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Mellemregning MZJ Holding ApS	21.494	14.119
Mellemregning MZJ Holding ApS af 30. juni 2008 ApS	18.425	9.675
	<b>39.919</b>	<b>23.794</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Aktier	234.941	175.938
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>66</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>234.941</b>	<b>176.004</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.779.936</b>	<b>5.814.972</b>
<b>PASSIVER</b>		
5 <b>Kapitalkonto</b>		
Advokat Jens Jepsen ApS	-1.332.926	-1.440.999
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	-1.203.442	-1.508.290
<b>Kapitalkonto i alt</b>	<b>-2.536.368</b>	<b>-2.949.289</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	5.454.251	5.946.041
Gældsbrief	379.195	404.837
	<b>5.833.446</b>	<b>6.350.878</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	425.338	399.401
Kreditinstitutter	383.840	184.737
Mellemregning Compass Advokatfirma I/S	690.582	601.778
Anden gæld	983.098	1.227.467
	<b>2.482.858</b>	<b>2.413.383</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.316.304</b>	<b>8.764.261</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.779.936</b>	<b>5.814.972</b>
7 Eventualposter m.v.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I/S for 2015 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.

### 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 salgsomkostninger 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.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**2 Personaleomkostninger**

	2015	2014
Andre sociale ydelser	0	88
	<u>0</u>	<u>88</u>

**3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger	106.847	106.847
Driftsmateriel og inventar	3.250	3.250
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-60.000
	<u>110.097</u>	<u>50.097</u>

**4 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	7.062.893	16.248	7.079.141
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2015	<u>7.062.893</u>	<u>16.248</u>	<u>7.079.141</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	1.460.718	3.250	1.463.968
Afskrivninger	106.847	3.250	110.097
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	<u>1.567.565</u>	<u>6.500</u>	<u>1.574.065</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.495.328</u>	<u>9.748</u>	<u>5.505.076</u>

**5 Kapitalkonto**

	2015	2014
Advokat Jens Jepsen ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.440.999	-1.466.872
Andel af årets overskud	104.113	99.805
Forrentning kapitalkonto	-57.679	-24.522
Årets kontante hævnings/indskud, netto	-17.000	-55.842
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	78.639	6.432
	<u>-1.332.926</u>	<u>-1.440.999</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Kapitalkonto, fortsat

	2015	2014
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.508.290	-1.720.444
Andel af årets overskud	208.226	199.616
Årets kontante hævnninger/indskud, netto	-469	-324
Forrentning kapitalkonto	-60.188	0
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	157.279	12.862
	<u>-1.203.442</u>	<u>-1.508.290</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/1 2015	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næ- ste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.325.477	5.854.389	400.138	5.454.251	4.297.034
Gældsbrief	424.802	404.395	25.200	379.195	352.000
	<u>6.750.279</u>	<u>6.258.784</u>	<u>425.338</u>	<u>5.833.446</u>	<u>4.649.034</u>

#### 7 Eventualposter m.v.

##### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Interessentskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.936 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.583 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 912 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 2015 nedbragt til 404 t.kr.

#### 9 Ejerforhold

Interessenter i virksomheden, jf. side 4.