

Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

Kystvej 22, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 25 39 28 92

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2018

Dirigent:

.....
Jens Jepsen



Indhold

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S. Årsrapporten omfatter ikke interessenternes indkomst- og formueforhold.

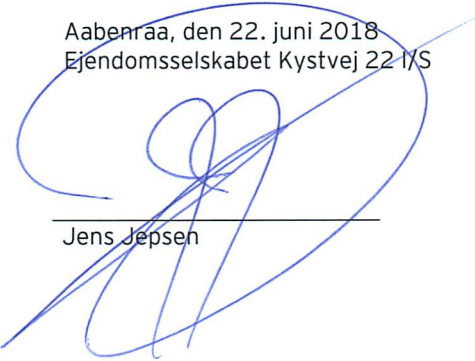
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. juni 2018
Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S



Jens Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har ved aftale af 25. maj 2018 overdraget hele sin virksomhed til advokat Jens Jepsen. Ifølge overdragelsesaftalen er skæringstidspunkt den 31. december 2017, og køber overtager driften fra og med den 1. januar 2018. Selskabets ledelse har indregnet den regnskabsmæssige effekt af salget af virksomheden i årsregnskabet for 2017, selvom overdragelsesaftalen først er indgået i 2018. Som følge heraf er andre driftsindtægter og årets resultat er forøget med 1.624 tkr. Såfremt salget ikke var indregnet ville balancesummen have været 5.461 tkr. og kapitalkontiene ville have været negativ med 1.643 tkr. Endvidere påvirkes noteoplysninger i regnskabet af indregning af salget, herunder manglende omtale af begivenheder efter balancedagen samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

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 afkræftende konklusion.

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. Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- ▶ 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion" er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af indregning af salget af virksomheden, selvom overdragelsesaftalen først er indgået i 2018. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og oplysninger, der er påvirket af salget af virksomheden.

Aabenraa, den 22. juni 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32128

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 - 31. december
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 har været at eje og udleje ejendommen Kystvej 22, 6200 Aabenraa samt ejendommen Bakkekrogen 11, 3460 Birkerød.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Interessentskabets virksomhed er pr. 31. december 2017 overdraget til advokat Jens Jepsen.

Derudover har ikke herudover været væsentlige begivenheder at henføre til regnskabsåret 2017. Årsresultatet betragtes af ledelsen som tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 1.975 tkr. er positivt påvirket af avance ved salg af virksomheden med 1.624 tkr. Kapitalkonti er pr. 31. december 2017 negativ med 19 tkr.

Interessentskabet forventes opløst i løbet af 2018.

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	2017	2016
Lejeindtægter	966.000	960.000
Andre driftsindtægter	1.623.560	0
Ejendommens driftsomkostninger	-86.346	-155.823
Andre eksterne omkostninger	-30.835	-34.811
Bruttoresultat	2.472.379	769.366
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.097	-110.097
Resultat af primær drift	2.362.282	659.269
Finansielle indtægter	97.429	104.272
Finansielle omkostninger	-485.010	-518.289
Årets resultat	1.974.701	245.252
Resultatdisponering		
Advokat Jens Jepsen ApS	658.234	81.751
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	1.316.467	163.501
	1.974.701	245.252

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2017	2016
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	5.388.481
Driftsmateriel og inventar	0	6.499
Anlægsaktiver i alt	0	5.394.980
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Mellemregning MZJ Holding ApS	0	30.804
Mellemregning MZJ Holding ApS af 30. juni 2008 ApS	0	32.216
	0	63.020
Værdipapirer og kapitalandele		
Aktier	0	227.076
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	0	290.096
AKTIVER I ALT	0	5.685.076
PASSIVER		
5 Kapitalkonto		
Advokat Jens Jepsen ApS	-588.105	-1.250.335
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	568.884	-902.866
Kapitalkonto i alt	-19.221	-2.153.201
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	0	4.877.383
Gældsbrief	0	357.162
	0	5.234.545
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	520.406
Kreditinstitutter	0	199.041
Mellemregning Compass Advokatfirma I/S	0	1.198.835
Gæld til Jens Jepsen	19.221	0
Anden gæld	0	685.450
	19.221	2.603.732
Gældsforpligtelser i alt	19.221	7.838.277
PASSIVER I ALT	0	5.685.076
6 Eventualposter m.v.		
7 Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I/S for 2017 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 finansiell 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.

2 Andre driftsindtægter

	2017	2016
Gevinst ved overdragelse af anlægsaktiver	1.987.970	0
Nedskrivning af tilgodehavender m.v. ved virksomhedsoverdragelse	-244.410	0
Forpligtelser som følge af afvikling af virksomhed	-120.000	0
	<u>1.623.560</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2017	2016
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	Drifts- materiel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	7.062.893	16.248	7.079.141
Afgang	-7.062.893	-16.248	-7.079.141
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017	1.674.412	9.750	1.684.162
Afskrivninger	106.847	3.250	110.097
Afskrivninger på afhændede materielle anlægsaktiver	-1.781.259	-13.000	-1.794.259
Ned- og afskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Kapitalkonto

	2017	2016
Advokat Jens Jepsen ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.250.335	-1.332.925
Andel af årets overskud	658.234	81.751
Årets kontante hævnings-/indskud, netto	-41.067	-37.699
Forrentning kapitalkonto	-50.586	-54.068
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	95.649	92.606
	<u>-588.105</u>	<u>-1.250.335</u>
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS:		
Kapitalkonto primo	-902.866	-1.203.442
Andel af årets overskud	1.316.467	163.501
Forrentning kapitalkonto	-36.016	-48.138
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	191.299	185.213
	<u>568.884</u>	<u>-902.866</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

6 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Interessentskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

7 Nærtstående parter

Interessentskabet har den 31. december 2017 overdraget den hidtil drevne virksomhed til advokat Jens Jepsen. Den samlede salgssum udgør 7.273 tkr.