

Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S

Kystvej 22, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 25 39 28 92

Årsrapport 2018



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

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S. Årsrapporten omfatter ikke interessenternes indkomst- og formueforhold.

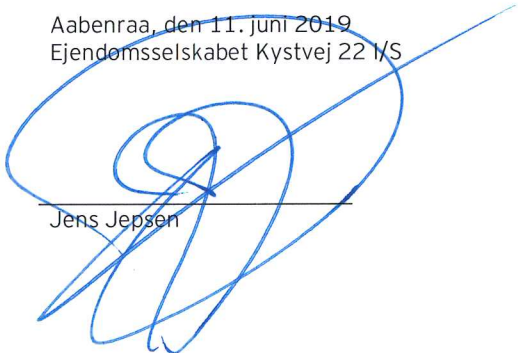
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 11. juni 2019
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 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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:

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.

Aabenraa, den 11. juni 2019

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	AJJ af 21. juni 2018 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 fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

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

Derudover har der ikke været væsentlige begivenheder at henføre til regnskabsåret 2018. Årsresultatet betragtes af ledelsen som tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Interessentskabets drift er pr. 31. december 2017 overgået til advokat Jens Jepsen, personligt. Overdragelsen er dog først endeligt gennemført i 2018, hvorfor resultatet af overdragelsen er indregnet i indeværende regnskabsår. Årets drift for 2018 er således væsentligt begrænset, og der er kun få tilbageværende balanceposter. Overdragelsen har påvirket årets resultat positivt. Der henvises til yderligere omtale heraf i note 2 omkring særlige poster.

Omgørelse af årsrapport for 2017

Ledelsen for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S valgte at foretage en frivillig omgørelse af årsrapporten for 2017. Årsagen skyldes, at interessenten AJJ af 21. juni 2018 ApS den 20. december 2018 fik et påkrav fra Erhvervsstyrelsen om indsendelse af en ny årsrapport for 2017.

Påkravet var en konsekvens af, at ledelsen i den tilknyttede virksomhed Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S havde valgt at indregne den regnskabsmæssige effekt af det i 2018 foretagne salg af interessentskabets hidtil drevne virksomhed i årsregnskabet for 2017. Ledelsen i AJJ af 21. juni 2018 ApS havde ikke korrigeret herfor i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2017.

Som følge af påkravet om omgørelse af årsrapporten for 2017 for AJJ af 21. juni 2018 ApS havde ledelsen for Ejendomsselskabet Kystvej 22 I/S valgt at foretage en frivillig omgørelse af årsrapporten for 2017. Det er denne omgjorte årsrapport, der indgår som sammenligningstal for 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2018	2017
Lejeindtægter	0	966.000
Ejendommens driftsomkostninger	0	-86.346
Andre eksterne omkostninger	0	-30.835
Andre driftsindtægter	1.880.373	0
Bruttoresultat	1.880.373	848.819
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-191.085
Resultat af primær drift	1.880.373	657.734
Finansielle indtægter	0	97.428
Finansielle omkostninger	0	-660.834
Årets resultat	1.880.373	94.328
Resultatdisponering		
AJJ af 21. juni 2018 ApS	626.791	31.443
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	1.253.582	62.885
	1.880.373	94.328

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2018	2017
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	5.200.645
Driftsmateriel og inventar	0	3.249
Anlægsaktiver i alt	0	5.203.894
AKTIVER I ALT	0	5.203.894
PASSIVER		
5 Kapitalkonto		
Advokat AJJ af 21. juni 2018 ApS	-588.105	-1.214.896
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS	568.883	-684.699
Kapitalkonto i alt	-19.222	-1.899.595
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	0	4.383.569
Gældsbev.	0	352.000
	0	4.735.569
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	507.016
Kreditinstitutter	0	208.795
Mellemregning Compass Advokatfirma I/S	0	785.343
Gæld til Jens Jepsen	19.222	0
Anden gæld	0	866.766
	19.222	2.367.920
Gældsforpligtelser i alt	19.222	7.103.489
PASSIVER I ALT	0	5.203.894
6 Eventualposter m.v.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet I/S for 2018 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder gevinst ved salg af anlægsaktiver og aktivitet.

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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 andre driftsindtægter.

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 Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er interessentskabets virksomhed i regnskabsåret overdraget til advokat Jens Jepsen, hvorfor årets resultat og øvrige drift er påvirket af en række særlige poster, som ledelsen vurderer ikke er en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2018	2017
Indtægter		
Gevinst ved overdragelse af fast ejendom og langfristet gæld	1.993.624	0
Gevinst ved overdragelse af driftsmidler	6.750	0
Forpligtelser som følge af afvikling af virksomhed	-120.000	
	<u>1.880.374</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Andre driftsindtægter	<u>1.880.374</u>	<u>0</u>

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger	0	187.835
Driftsmateriel og inventar	0	3.250
	<u>0</u>	<u>191.085</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	7.062.893	16.248	7.079.141
Afgang	-7.062.893	-16.248	-7.079.141
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2018	1.862.248	12.999	1.875.247
Afskrivninger	0	0	0
Afgang	-1.862.248	-12.999	-1.875.247
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kapitalkonto

	2018	2017
AJJ af 21. juni 2018 ApS:		
Kapitalkonto primo	-1.214.896	-1.250.335
Andel af årets overskud	626.791	31.443
Årets kontante hævnings-/indskud, netto	0	-41.067
Forrentning kapitalkonto	0	-50.586
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	0	95.649
	<u>-588.105</u>	<u>-1.214.896</u>
MZJ Holding af 30. juni 2008 ApS:		
Kapitalkonto primo	-684.699	-902.866
Andel af årets overskud	1.253.582	62.885
Årets kontante hævnings-/indskud, netto	0	0
Forrentning kapitalkonto	0	-36.016
Udskudt gevinst på finansielle instrumenter	0	191.298
	<u>568.883</u>	<u>-684.699</u>

6 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Interessentskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2018

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i virksomheden pr. 31. december 2018