

# **JUELSMINDE KYST ApS**

Enghaven 60  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/04/2018**

---

**Johnny Bihl**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JUELSMINDE KYST ApS

Enghaven 60

7100 Vejle

Telefonnummer: 41222229

e-mailadresse: jb@kezzagroup.dk

CVR-nr: 36029196

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål er at eje og udvikle grunde og ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter

Årets resultat blev et overskud på 247 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderinger af selskabets finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste indeholder andre andre eksterne omkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis Balancen

### Materielle anlægsaktiver Ejendomme

#### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller

ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger .....		-187.680	-145.560
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		600.000	3.000.625
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>412.320</b>	<b>-145.560</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>412.320</b>	<b>-145.560</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			3.000.625
Øvrige finansielle omkostninger .....		-95.403	
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>316.917</b>	<b>2.855.065</b>
Skat af årets resultat .....		-69.722	-571.968
<b>Årets resultat .....</b>		<b>247.195</b>	<b>2.283.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		247.195	2.283.097
<b>I alt .....</b>		<b>247.195</b>	<b>2.283.097</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		7.800.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.800.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.800.000</b>	<b>7.200.000</b>
Likvide beholdninger .....		112	283
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>112</b>	<b>283</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.800.112</b>	<b>7.200.283</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		4.047.546	3.800.351
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.097.546</b>	<b>3.850.351</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.078.454	999.912
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.078.454</b>	<b>999.912</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		45.680	54.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.578.432	2.295.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.624.112</b>	<b>2.350.020</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.624.112</b>	<b>2.350.020</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.800.112</b>	<b>7.200.283</b>

# Noter

## 1. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bihl Holding Aps, Enghaven 60 7100 Vejle