

K. T. Invest Fjellerup ApS

Kanneshøjvej 20, Fjellerup, 8585 Glesborg

CVR-nr. 12 24 47 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Jørn Krause Therkildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K. T. Invest Fjellerup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 26. april 2018

Direktion

Jørn Krause Therkildsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i K. T. Invest Fjellerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. T. Invest Fjellerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 26. april 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35794

Torben Thomsen
registreret revisor
MNE-nr. 5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	K. T. Invest Fjellerup ApS Kanneshøjvej 20 Fjellerup 8585 Glesborg
	CVR-nr.: 12 24 47 70 Stiftet: 9. juni 1988 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017 30. regnskabsår
Direktion	Jørn Krause Therkildsen, Kanneshøjvej 20, Fjellerup, 8585 Glesborg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Bankforbindelse	Djurslands Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning af bygninger og grunde da disse er opskrevet efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 54 t.kr. mod 230 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. T. Invest Fjellerup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger samt hensatte forpligtelser.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller med en kostpris på under t.kr. 13 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	7.461	12.839
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.532	-3.532
Driftsresultat	3.929	9.307
1 Andre finansielle indtægter	267.356	295.829
2 Øvrige finansielle omkostninger	-201.406	-10.457
Resultat før skat	69.879	294.679
3 Skat af årets resultat	-15.383	-64.899
Årets resultat	54.496	229.780
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	96.600	0
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overføres til overført resultat	0	126.380
Disponeret fra overført resultat	-147.904	0
Disponeret i alt	54.496	229.780

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>951.744</u>	<u>955.276</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>951.744</u>	<u>955.276</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.768.917</u>	<u>2.010.240</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.768.917</u>	<u>2.010.240</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.720.661</u>	<u>2.965.516</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.000
	Andre tilgodehavender	4.288	8.182
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.970</u>	<u>4.210</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.258</u>	<u>22.392</u>
	Likvide beholdninger	<u>196.075</u>	<u>89.769</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>206.333</u>	<u>112.161</u>
	Aktiver i alt	<u>2.926.994</u>	<u>3.077.677</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Reserve for opskrivninger	415.982	415.982
8 Overført resultat	2.081.600	2.229.504
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Egenkapital i alt	<u>2.803.382</u>	<u>2.948.886</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	111.112	95.729
Hensatte forpligtelser i alt	<u>111.112</u>	<u>95.729</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	33.062
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500	33.062
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.500</u>	<u>33.062</u>
Passiver i alt	<u>2.926.994</u>	<u>3.077.677</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Udbytte aktier m.v.	28.657	42.362
Gevinst på værdipapirer	238.681	253.467
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	18	0
	<u>267.356</u>	<u>295.829</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	201.406	10.457
	<u>201.406</u>	<u>10.457</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	15.383	64.899
	<u>15.383</u>	<u>64.899</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	446.690	446.690
Kostpris 31. december 2017	<u>446.690</u>	<u>446.690</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	533.310	533.310
Opskrivninger 31. december 2017	<u>533.310</u>	<u>533.310</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-24.724	-21.192
Årets afskrivninger	-3.532	-3.532
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-28.256</u>	<u>-24.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>951.744</u>	<u>955.276</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2017	2.248.921	2.785.634
Tilgang i årets løb	7.209.102	6.252.842
Afgang i årets løb	-7.473.119	-6.789.555
Kostpris 31. december 2017	1.984.904	2.248.921
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017	-238.681	-972.957
Årets op- og nedskrivninger	22.694	734.276
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	-215.987	-238.681
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.768.917	2.010.240
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	415.982	415.982
	415.982	415.982
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	2.229.504	2.103.124
Årets overførte overskud eller underskud	-147.904	126.380
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	96.600	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-96.600	0
	2.081.600	2.229.504
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	103.400	101.200
Udloddet udbytte	-103.400	-101.200
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	105.800	103.400
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		