

K. T. Invest Fjellerup ApS

Kanneshøjvej 20, Fjellerup, 8585 Glesborg

CVR-nr. 12 24 47 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 12. marts 2019

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 2018 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 12. marts 2019

Kvist & Jensen

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

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

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 2018 - 31. december 2018 31. 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, 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 grunde og bygninger, da disse er opskrevet efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 15 t.kr. mod 7 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -278 t.kr. mod 54 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 ejendommen, 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. 14 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	15.171	7.461
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.532	-3.532
Driftsresultat	11.639	3.929
1 Andre finansielle indtægter	46.815	267.356
Øvrige finansielle omkostninger	-329.741	-201.406
Resultat før skat	-271.287	69.879
2 Skat af årets resultat	-6.216	-15.383
Årets resultat	-277.503	54.496
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	96.600
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Disponeret fra overført resultat	-385.503	-147.904
Disponeret i alt	-277.503	54.496

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	948.212	951.744
Materielle anlægsaktiver i alt	948.212	951.744
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.439.175	1.768.917
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.439.175	1.768.917
Anlægsaktiver i alt	2.387.387	2.720.661
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	3.301	4.288
Periodeafgrænsningsposter	6.130	5.970
Tilgodehavender i alt	9.431	10.258
Likvide beholdninger	153.089	196.075
Omsætningsaktiver i alt	162.520	206.333
Aktiver i alt	2.549.907	2.926.994

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Reserve for opskrivninger	415.982	415.982
7 Overført resultat	1.696.097	2.081.600
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Egenkapital i alt	2.420.079	2.803.382
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	117.328	111.112
Hensatte forpligtelser i alt	117.328	111.112
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
Gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
Passiver i alt	2.549.907	2.926.994
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Udbytte aktier m.v.	46.811	28.657
Gevinst på værdipapirer	0	238.681
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	4	18
	<u>46.815</u>	<u>267.356</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	6.216	15.383
	<u>6.216</u>	<u>15.383</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	446.690	446.690
Kostpris 31. december 2018	<u>446.690</u>	<u>446.690</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	533.310	533.310
Opskrivninger 31. december 2018	<u>533.310</u>	<u>533.310</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-28.256	-24.724
Årets afskrivninger	-3.532	-3.532
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-31.788</u>	<u>-28.256</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>948.212</u>	<u>951.744</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2018	1.984.904	2.248.921
Tilgang i årets løb	0	7.209.102
Afgang i årets løb	0	-7.473.119
Kostpris 31. december 2018	1.984.904	1.984.904
Op- og nedskrivninger 1. januar 2018	-215.987	-238.681
Årets op- og nedskrivninger	-329.742	22.694
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	-545.729	-215.987
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.439.175	1.768.917
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	200.000	200.000
	200.000	200.000
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	415.982	415.982
	415.982	415.982
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	2.081.600	2.229.504
Årets overførte overskud eller underskud	-385.503	-147.904
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	96.600
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-96.600
	1.696.097	2.081.600
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	105.800	103.400
Udloddet udbytte	-105.800	-103.400
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	108.000	105.800
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

Noter

10. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 65.900.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.