



# Kurt K. Røge A/S Årsrapport 2017

**CVR: 26684234**

**01.01.2017 – 31.12.2017**

**HUSBYMØLLEVEJ 30, HUSBY  
9690 FJERRITSLEV**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den: 2. april 2018

Dirigent: Kurt K. Røge



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for:

Kurt K. Røge A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 02.04.2018

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Kurt K. Røge

## BESTYRELSE

\_\_\_\_\_  
Kurt K. Røge

\_\_\_\_\_  
Søren B. Røge (formand)

\_\_\_\_\_  
Line R. Andreasen

\_\_\_\_\_  
Jens F. Røge

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Kurt K. Røge A/S  
Husbymøllevej 30  
9690 Fjerritslev

Telefon: 98 21 23 99  
CVR-nr.: 26 68 42 34  
Stiftet: 29-06-2002  
Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.01 - 31.12.2017  
Det er det 16. regnskabsår

## BESTYRELSE

Kurt K. Røge  
Søren B. Røge (formand)  
Line R. Andreasen  
Jens F. Røge

## DIREKTION

Kurt K. Røge

## REVISOR

LandboThy  
Silstrupparken 2  
7700 Thisted

## PENGEINSTITUT

Jutlander Bank  
Markedsvej 5 - 7  
9600 Aars

## TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Holdingselskabet Røgerne A/S, Jammerbugt

# LEDELSESBERETNING

## **SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at investere i fast ejendom samt foretage anden investering efter direktionens skøn.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### LEJEINDTÆGTER

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### EJENDOMSOMKOSTNINGER

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager. Desuden indregnes øvrige personaleomkostninger.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0-20 %

## TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

## PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

## SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# RESULTATOPGØRELSE

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>463.702</b>	<b>792.731</b>
1	Personaleomkostninger	-225.249	-191.072
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-81.682	-81.682
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>156.771</b>	<b>519.977</b>
2	Finansielle indtægter	614.727	343.593
3	Finansielle omkostninger	-91.829	-240.888
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>679.669</b>	<b>622.682</b>
	Skat af årets resultat	-52.084	-122.236
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>627.585</b>	<b>500.446</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	627.585	500.446
	<b>Disponering i alt</b>	<b>627.585</b>	<b>500.446</b>

# BALANCE

	2017	2016
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.875.686	9.957.368
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.875.686</b>	<b>9.957.368</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.875.686</b>	<b>9.957.368</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	13.742	19.227
Periodeafgrænsningsposter	23.165	22.858
<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.907</b>	<b>42.085</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.740.523	2.199.437
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.740.523</b>	<b>2.199.437</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>46.579</b>	<b>181.633</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.824.009</b>	<b>2.423.155</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.699.695</b>	<b>12.380.523</b>

# BALANCE

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.031.508	2.403.923
4	<b>Egenkapital</b>	<b>3.531.508</b>	<b>2.903.923</b>
	Hensættelser til udskudt skat	145.000	133.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>145.000</b>	<b>133.000</b>
	Realkreditinstitutter	7.469.756	7.843.257
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.469.756</b>	<b>7.843.257</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	373.500	420.164
	Pengeinstitutter	19.870	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	377.692	318.546
	Gæld til tilknyttede virksomheder	673.055	571.831
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.970
	Selskabsskat	40.084	115.236
	Anden gæld	69.230	71.596
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.553.431</b>	<b>1.500.343</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>9.023.187</b>	<b>9.343.600</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>12.699.695</b>	<b>12.380.523</b>
6	<b>Eventualforpligtelser</b>		
7	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	-187.878	-156.873
Skattefri godtgørelse	-36.892	-33.730
Andre omkostninger og refusioner	-479	-469
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>-225.249</b>	<b>-191.072</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0	1

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter	614.727	343.593
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>614.727</b>	<b>343.593</b>

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	0	-2.924
Andre finansielle omkostninger	-91.829	-237.964
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-91.829</b>	<b>-240.888</b>

# NOTER

4 EGENKAPITAL	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Primo	500.000	2.403.923	2.903.923
Forslag til resultatdisponering		627.585	627.585
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.031.508</b>	<b>3.531.508</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

Aktiekapitalen er opdelt på

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Egenkapitaloversigt, 1.000 kr</b>					
Virksomhedskapital	500	500	500	500	500
Overført resultat	929	1.411	1.903	2.404	3.032
Foreslået udbytte	130	130			
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.559</b>	<b>2.041</b>	<b>2.403</b>	<b>2.904</b>	<b>3.532</b>

# NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	-7.469.756	-7.843.257
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-7.469.756</b>	<b>-7.843.257</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-5.975.756	-6.160.980

# NOTER

## 6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Holdingselskabet Røgerne A/S årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.843 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.875 tkr.

Realkreditpantebrev kr. 5.840.000 med pant i ejendommen Danmarksgade 10, 9690 Fjerritslev

Realkreditpantebrev kr. 1.630.000 med pant i ejendommen Søndergade 7, 9690 Fjerritslev

Realkreditpantebrev kr. 1.220.000 med pant i ejendommen Vesløs Stationsvej 27, 7742 Vesløs