

**Krüger Ejendomme ApS**  
(CVR-nr. 31 36 43 45)Bullerupvej 21  
5240 Odense NØ**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2017 – 30. SEPTEMBER 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/2 2019

Dirigent



Kent Krüger

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 – 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance pr. 30. september 2018, aktiver.....	9
Balance pr. 30. september 2018, passiver.....	10
Noter.....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 for Krüger Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. februar 2019

Direktion:



---

Kent Krüger

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Krüger Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Krüger Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Revisors ansvar

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.

#### Ledelsens ansvar

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

#### Den udførte assistance

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.

Odense, den 22. februar 2019

#### SØBY REVISORER A/S

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Krüger Ejendomme ApS

CVR-nr.: 31 36 43 45

Stiftet: 1. april 2008

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

**Direktion**

Kent Krüger

**Revisor****SØBY REVISORER A/S**

Godkendte Revisorer

Landbrugsvej 4

5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er fast ejendom med henblik på udlejning, og dermed beslægtet virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krüger Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### **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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger og grunde samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og ejendomme til beboelse.

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:

Bygninger.....	50 år	Restværdi	75-99%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	Restværdi	0%

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.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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**

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2017/18

<u>Note</u>	<u>2017/18 i hele kr.</u>	<u>2016/17 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	485.903	486
Afskrivninger .....	<u>-138.473</u>	<u>-137</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	347.430	349
Finansielle indtægter .....	0	0
1. Finansielle omkostninger .....	<u>-127.754</u>	<u>-73</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	219.676	276
2. Skat af årets resultat .....	<u>-45.364</u>	<u>-58</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>174.312</u></u>	<u><u>218</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	174.312	218
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u><u>174.312</u></u>	<u><u>218</u></u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u> <u>i hele kr.</u>	<u>30/9 2017</u> <u>1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	
3.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>	
	7.238.866	7.376
	15.957	0
	<u>7.254.823</u>	<u>7.376</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> ..... <u>7.254.823</u> <u>7.376</u>	
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	
	<b>Tilgodehavender:</b>	
	11.250	11
	2.991	4
	<u>14.241</u>	<u>15</u>
	73.201	69
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> ..... <u>87.442</u> <u>84</u>	
	<b>AKTIVER I ALT</b> ..... <u><u>7.342.265</u></u> <u><u>7.460</u></u>	

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

## PASSIVER

Note		30/9 2018 i hele kr.	30/9 2017 1.000 kr.
4.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	974.935	801
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>1.099.935</u>	<u>926</u>
5.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Prioritetsgæld .....	3.641.367	4.001
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	295.000	230
	Leverandører af varer og tjenester .....	0	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.056.230	1.988
	Selskabsskat .....	45.364	58
	Anden gæld .....	204.369	239
		<u>2.600.963</u>	<u>2.533</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>6.242.330</u>	<u>6.534</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><u>7.342.265</u></u>	<u><u>7.460</u></u>
6.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
7.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
8.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
9.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

Note	2017/18 i hele kr.	2016/17 i 1.000 kr.
<b>1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	68.425	73
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	59.329	0
	<u>127.754</u>	<u>73</u>
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	45.364	58
Regulering af udskudt skat .....	0	0
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning ...	0	0
	<u>45.364</u>	<u>58</u>
<b>3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Driftsma- teriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2017 .....	7.946.346	0
Årets tilgang .....	0	17.730
Årets afgang .....	0	0
<b>Kostpris 30. september 2018</b> .....	<u>7.946.346</u>	<u>17.730</u>
Afskrivninger 1. oktober 2017 .....	570.780	0
Afskr. på afhændede aktiver .....	0	0
Årets afskrivninger .....	136.700	1.773
<b>Afskrivninger 30. september 2018</b> .....	<u>707.480</u>	<u>1.773</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b> .....	<u>7.238.866</u>	<u>15.957</u>

## NOTER

Note

4. **EGENKAPITAL:**

	1/10 2017	Tilskud/ udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	30/9 2018
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	800.623	0	174.312	974.935
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
	<u>925.623</u>	<u>0</u>	<u>174.312</u>	<u>1.099.935</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 125 anparter á kr. 1.000.  
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

5. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	<u>4.230.871</u>	<u>3.936.367</u>	<u>295.000</u>	<u>2.400.000</u>

6. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Ingen.

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.936 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 7.239.

**NOTER**Note**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Kent Krüger Holding ApS

Bullerupvej 21

5240 Odense NØ

**9. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,  
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE  
BEGIVENHEDER:**

Ingen.