

# Finn Kryger Ejendomme ApS

Kastanie Alle 8,

2791 Dragør

CVR-nr. 42561940

## Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-04-2024

---

Finn Kryger Winkel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Finn Kryger Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25-06-2024

### **Direktion**

Finn Kryger Winkel  
Direktør

## Finn Kryger Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Finn Kryger Ejendomme ApS<br>Kastanie Alle 8,<br>2791 Dragør   |
| E-mail               | kkw@live.dk  |
| CVR-nr.              | 42561940   |
| Stiftelsesdato       | 16-06-2021   |
| Regnskabsår          | 01-01-2023 - 31-12-2023  |
| <b>Direktion</b>     | Finn Kryger Winkel   |
| <b>Revisor</b>       | AP-PROVED - SAM ApS<br>Rådgivning & management<br>Registreret revisor - deponeret<br>Møllehaven 8<br>4040 Jyllinge |
| Telefon              | 45 2092 0310   |
| E-mail               | ap@ap-proved.dk  |
| Hjemmeside           | www.ap-proved.dk   |
| CVR-nr.              | 27981690   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank A/S  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsudlejning, driftsmiddeludlejning samt investeringer og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulentvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -212.892, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 6.552.964, og en egenkapital på kr. 4.354.552.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Finn Kryger Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | 0%        |

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses

## **Anvendt regnskabspraksis**

skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

|   | Note | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.    |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>11.498</b>   | <b>-22.939</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -50.200         | -21.600        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver                       |      | -13.103         | -13.103        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-51.805</b>  | <b>-57.642</b> |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver |      | -68.504         | 384.403        |
| Andre finansielle indtægter   |      | 1.292           | 0              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder                     |      | -40.860         | -35.116        |
| Andre finansielle omkostninger  |      | -36.713         | -38.496        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-196.590</b> | <b>253.149</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -16.302         | 21.951         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-212.892</b> | <b>275.100</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>  |      |                 |                |
| Overført resultat   |      | -212.892        | 275.100        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>-212.892</b> | <b>275.100</b> |

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         | 3    | 6.200.561        | 6.213.664        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>6.200.561</b> | <b>6.213.664</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>6.200.561</b> | <b>6.213.664</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                | 31.072           |
| Udskudte skatteaktiver                      |      | 5.649            | 21.951           |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |      | 137              | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>5.786</b>     | <b>53.023</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>346.617</b>   | <b>386.729</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>352.403</b>   | <b>439.752</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>6.552.964</b> | <b>6.653.416</b> |

## Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Reserve for opskrivninger   |      | 3.164.033        | 3.164.033        |
| Overført resultat   |      | 1.140.519        | 1.353.412        |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>4.354.552</b> | <b>4.567.445</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.250.294        | 1.181.790        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.250.294</b> | <b>1.181.790</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 36.302           | 15.985           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 18.063           | 14.250           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 691.224          | 686.497          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 202.529          | 187.449          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>948.118</b>   | <b>904.181</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.198.412</b> | <b>2.085.971</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>6.552.964</b> | <b>6.653.416</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |
| Ejerskab  | 6    |                  |                  |
| Nærtstående parter  | 7    |                  |                  |

## Noter

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                          |                  |                  |
| Lønninger  | 50.200           | 21.600           |
|  | <b>50.200</b>    | <b>21.600</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                        |                  | 1                |
| Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret. |                  |                  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                         |                  |                  |
| Hensat til udskudt skat, regulering                      | 16.302           | -21.951          |
|  | <b>16.302</b>    | <b>-21.951</b>   |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                            |                  |                  |
| Kostpris primo   | 2.183.184        | 2.183.184        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                   | <b>2.183.184</b> | <b>2.183.184</b> |
| Opskrivninger primo                                      | 4.056.452        | 4.056.452        |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                              | <b>4.056.452</b> | <b>4.056.452</b> |
| Af- og nedskrivninger primo                              | -25.972          | -12.869          |
| Årets afskrivninger                                      | -13.103          | -13.103          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                      | <b>-39.075</b>   | <b>-25.972</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                      | <b>6.200.561</b> | <b>6.213.664</b> |

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 6. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Finn Kryger Holding ApS

Hjemmehørende i Dragør kommune

## Noter

2023

2022

### 7. Nærtstående parter

Finn Kryger Holding ApS  
Kastanie Alle 8  
2791 Dragør  
Hovedanpartshaver, med bestemmende indflydelse

#### Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

#### Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Finn Kryger Winkel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Finn Kryger Winkel

Dirigent

ID: 06cf59bf-b22f-4393-8efe-2345383b8f38

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 11:50:27

Underskrevet med MitID



## Finn Kryger Winkel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Finn Kryger Winkel

Direktør

ID: 06cf59bf-b22f-4393-8efe-2345383b8f38

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 11:50:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a2fa8bxKXtSKjJMMKw654

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).