

Kryger Invest ApS

Kastanie Alle 8
2791 Dragør

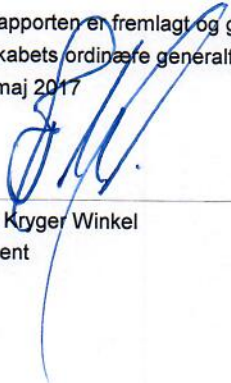
CVR.nr.: 56 07 32 13

ÅRSRAPPORT 2016

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2017



Finn Kryger Winkel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Arsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	9.
Balance pr. 31/12 2016	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

Kryger Invest ApS
Kastanie Alle 8
2791 Dragør

CVR.nr.: 56 07 32 13

Hjemstedskommune: Dragør

Telefon: 22 12 33 06

E-mail: kryger@outlook.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 28/9 1975

Bestyrelse

Finn Kryger Winkel, Adm. Direktør
Kurt Kryger Winkel
Elin Byriel Schjødt

Direktion

Finn Kfyger Winkel

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for

Kryger Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiv
stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 31. maj 2017

Direktion

.....
Finn Kfyger Winkel

Bestyrelse

.....
Finn Kryger Winkel, Adm. Direktør

.....
Kurt Kryger Winkel

.....
Elin Byriel Schjødt

samt investeringer og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulentvirksomhed

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for

Kryger Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 31. maj 2017

Direktion

.....
Finn Kfyger Winkel

Bestyrelse

.....
Finn Kryger Winkel, Adm. Direktør

.....
Kurt Kryger Winkel

.....
Elin Byriel Schjødt

samt investeringer og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulentvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af lejeydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, reklame, administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering og finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger omvurderes hvert år til dagsværdi på grundlag af en beregnet værdiansættelse. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

En eventuel restværdi skønnes individuelt.

Anvendt regnskabspraksis

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	20-50 år	Vurderes
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3-10 år	Individuelt

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.

Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser, herunder fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

Note	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	1.919.540	1.868.736
1 Personaleomkostninger	-408.534	-572.000
2 Af- og nedskrivninger	-254.141	-268.366
DRIFTSRESULTAT	1.256.865	1.028.370
Andre finansielle indtægter	42.765	2.949
Finansielle omkostninger	-1.147.958	-508.605
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	151.672	522.714
3 Skat af årets resultat	-82.542	-141.559
ÅRETS RESULTAT	69.130	381.155
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	69.130	381.155
I ALT	69.130	381.155

Balance pr. 31/12 2016
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
2	Grunde og bygninger	55.363.499	48.238.126
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	364.232	562.520
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.727.731</u>	<u>48.800.646</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>55.727.731</u>	<u>48.800.646</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.820	26.795
	Andre tilgodehavender	494.487	0
	Periodeafgrænsningsposter	25.489	1.989
	Tilgodehavender i alt	<u>565.796</u>	<u>28.784</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.757.670</u>	<u>2.814.786</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.323.466</u>	<u>2.843.570</u>
	AKTIVER I ALT	<u>59.051.197</u>	<u>51.644.216</u>

Balance pr. 31/12 2016
Passiver

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	24.858.181	22.447.701
5	Overført resultat	1.338	-67.792
	EGENKAPITAL I ALT	<u>25.359.519</u>	<u>22.879.909</u>
3	Udskudt skat	6.956.696	6.299.291
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.956.696</u>	<u>6.299.291</u>
6	Anden langfristet gæld	22.095.861	17.384.344
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.095.861</u>	<u>17.384.344</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	257.219	239.018
	Gæld til pengeinstitutter	269	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.656.027	2.546.875
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.594.434	2.090.284
	Anden gæld	131.172	204.495
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.639.121</u>	<u>5.080.672</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>26.734.982</u>	<u>22.465.016</u>
	PASSIVER I ALT	<u>59.051.197</u>	<u>51.644.216</u>
7	Ledelsesberetning		

NOTER

	2016	2015
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	1
Gager og lønninger	408.534	572.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	408.534	572.000
Note 2 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	20.157.186	17.454.110
Tilgang i året	4.112.548	2.703.076
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	24.269.734	20.157.186
Opskrivninger primo	28.779.104	16.539.355
Årets opskrivninger	3.068.678	12.239.749
Tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	31.847.782	28.779.104
Akkumulerede afskrivninger primo	698.164	604.178
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	55.853	93.986
Akkumulerede afskrivninger ultimo	754.017	698.164
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	55.363.499	48.238.126
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	841.150	138.000
Tilgang i året	0	703.150
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	841.150	841.150
Akkumulerede afskrivninger primo	278.630	104.250
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	198.288	174.380
Akkumulerede afskrivninger ultimo	476.918	278.630
Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar	364.232	562.520
Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	55.853	93.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	198.288	174.380
Afskrivninger i alt	254.141	268.366

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 3 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	83.336	115.056
Regulering af skatter for tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-794	26.503
	<u>82.542</u>	<u>141.559</u>
Note 4 - Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger	24.858.181	22.447.701
	<u>24.858.181</u>	<u>22.447.701</u>
Note 5 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-67.792	-448.947
Årets resultat	69.130	381.155
	<u>1.338</u>	<u>-67.792</u>
Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	21.884.120	17.107.615
Renteswap	468.960	515.747
Gæld i alt	22.353.080	17.623.362
Kortfristet del (1. års afdrag)	-257.219	-239.018
Langfristet gæld	<u>22.095.861</u>	<u>17.384.344</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>19.275.796</u>	<u>15.859.666</u>

Note 7 - Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

NOTER

2016

2015

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et ordinært resultat på kr. 151.672 før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 59.051.197 og en egenkapital på kr. 25.359.519.

Byggeriet på Mållevvej er afsluttet med success og alle de nye lejemål er ved udgangen af 2016 udlejet.

Selskabet har fravalgt revision.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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