

## Kryger Invest ApS

Kastanie Alle 8

2791 Dragør

CVR-nr. 56073213

## Årsrapport for 2017

42. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. juli 2018

---

Finn Kryger Winkel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 4. juli 2018

### Direktion

Finn Kryger Winkel  
Direktør

### Bestyrelse

Finn Kryger Winkel  
Direktør

Kurt Kryger Winkel

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kryger Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kryger Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 Ethiske 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 opstilling 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.

København, den 4. juli 2018

### **HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kryger Invest ApS Kastanie Alle 8 2791 Dragør
CVR-nr.	56073213
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Finn Kryger Winkel, Direktør Kurt Kryger Winkel
<b>Direktion</b>	Finn Kryger Winkel, Direktør
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17 1270 København K CVR-nr.: 35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 643.777, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 58.635.591, og en egenkapital på kr. 26.003.297.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kryger Invest ApS for 2017 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.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i den periode, de vedrører.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### 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 følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

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

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.123.217</b>	<b>1.919.546</b>
Personaleomkostninger	1	-663.884	-408.535
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-254.141	-254.141
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.205.193</b>	<b>1.256.871</b>
Andre finansielle indtægter		105.262	42.766
Finansielle omkostninger		-471.422	-1.147.964
<b>Resultat før skat</b>		<b>839.033</b>	<b>151.672</b>
Skat af årets resultat	2	-195.255	-82.542
<b>Årets resultat</b>		<b>643.778</b>	<b>69.130</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		643.778	69.130
<b>Resultatdisponering</b>		<b>643.778</b>	<b>69.130</b>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	55.307.645	55.363.498
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	303.945	364.232
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>55.611.590</b>	<b>55.727.731</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.611.590</b>	<b>55.727.731</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.731	45.820
Andre tilgodehavender		0	494.487
Periodeafgrænsningsposter		130.376	25.489
<b>Tilgodehavender</b>		<b>221.106</b>	<b>565.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.802.895</b>	<b>2.757.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.024.001</b>	<b>3.323.466</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.635.591</b>	<b>59.051.197</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		24.858.181	24.858.181
Overført resultat		645.116	1.338
<b>Egenkapital</b>	5	<b>26.003.297</b>	<b>25.359.519</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.953.907	6.956.696
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.953.907</b>	<b>6.956.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.666.793	22.095.861
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>21.666.793</b>	<b>22.095.861</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		266.012	257.219
Gæld til banker		0	269
Periodeafgrænsningsposter		704.380	684.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.962	204.693
Selskabsskat		198.044	86.169
Anden gæld		201.090	67.977
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.830.536	2.594.435
Deposita		701.570	743.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.011.595</b>	<b>4.639.121</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.678.387</b>	<b>26.734.982</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.635.591</b>	<b>59.051.197</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	663.884	408.535
	<b>663.884</b>	<b>408.535</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	198.044	83.336
Regulering af udskudt skat	-2.789	-794
	<b>195.255</b>	<b>82.542</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.269.733	20.157.186
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	4.112.548
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.269.733</b>	<b>24.269.734</b>
Opskrivninger primo	31.847.782	28.779.104
Årets opskrivninger	0	3.068.678
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>31.847.782</b>	<b>31.847.782</b>
Af- og nedskrivninger primo	-754.017	-698.164
Årets afskrivninger	-55.853	-55.853
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-809.870</b>	<b>-754.017</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.307.645</b>	<b>55.363.499</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	841.150	841.150
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	138.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>979.150</b>	<b>841.150</b>
Af- og nedskrivninger primo	-476.918	-278.630
Årets afskrivninger	-198.288	-198.288
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-675.206</b>	<b>-476.918</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>303.944</b>	<b>364.232</b>

## Noter

2017

2016

## 5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	24.858.180	1.338	25.359.518
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	643.778	643.778
	<b>500.000</b>	<b>24.858.180</b>	<b>645.116</b>	<b>26.003.296</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	21.666.793	266.012	19.265.483
	<b>21.666.793</b>	<b>266.012</b>	<b>19.265.483</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Grunde og bygninger til en bogørt værdi på 55,3 mio. kr. er stillet til sikkerhed for bank- og realkreditgæld.