

KRYGER INVEST ApS

Kastanie Alle 8

2791 Dragør

CVR-nr. 56073213

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

40. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Dragør den 31/5-2016



Finn Kryger Winkel
Dirigent

KRYGER INVEST ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

KRYGER INVEST ApS

Ledelsens godkendelse

Jeg har gennemgået og godkendt specifikationshæftet for regnskabsåret 2015 for KRYGER INVEST ApS.

Jeg kan bekræfte, at der mig bekendt ikke foreligger yderligere oplysninger af betydning for specifikationerne, udover de i specifikationshæftet anførte forhold.

Dragør, den 19. maj 2016

Direktion



Finn Kryger Winkel
Adm. direktør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

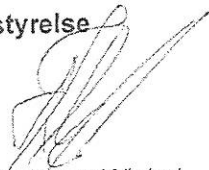
Dragør, den 19. maj 2016

Direktion



Finn Kryger Winkel
Adm. direktør

Bestyrelse



Finn Kryger Winkel
Adm. direktør

Elin Byriel Schjødt



Kurt Kryger Winkel

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 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 381.150, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 51.644.216, og en egenkapital på kr. 22.879.909.

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår valgt at underlægge regnskabet revision.

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

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 aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	Individuelt vurderet
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	Individuelt vurderet

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

KRYGER INVEST ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.868.731	1.243.204
Personaleomkostninger	1	-572.000	-636.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-268.366	-57.543
Driftsresultat		1.028.365	549.661
Finansielle indtægter		2.949	427
Finansielle omkostninger		-508.605	-470.210
Resultat før skat		522.709	79.878
Skat af årets resultat	2	-141.559	0
Årets resultat		381.150	79.878
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		381.150	79.878
		381.150	79.878

KRYGER INVEST ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	48.238.126	33.389.287
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	562.520	33.750
Materielle anlægsaktiver		48.800.646	33.423.037
Anlægsaktiver		48.800.646	33.423.037
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.295	5.774
Andre tilgodehavender		9.500	0
Periodeafgrænsningsposter		1.989	0
Tilgodehavender		28.784	5.774
Likvide beholdninger		2.814.786	489.593
Omsætningsaktiver		2.843.570	495.367
Aktiver		51.644.216	33.918.404

KRYGER INVEST ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Øvrige lovpligtige reserver	6	22.447.701	13.205.054
Overført resultat	7	-67.792	-758.492
Egenkapital		22.879.909	12.946.562
Hensættelser til udskudt skat		6.299.291	3.513.188
Hensatte forpligtelser		6.299.291	3.513.188
Gæld til realkreditinstitutter		16.868.597	15.142.578
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.868.597	15.142.578
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		239.018	197.909
Gæld til banker		0	49.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.453.895	30.000
Selskabsskat		115.056	0
Anden gæld		3.747.659	2.017.488
Periodeafgrænsningsposter		40.791	21.195
Kortfristede gældsforpligtelser		5.596.419	2.316.076
Gældsforpligtelser		22.465.016	17.458.654
Passiver		51.644.216	33.918.404
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

KRYGER INVEST ApS

Noter

	2015	2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger	572.000	636.000
	572.000	636.000
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	115.056	0
Regulering udskudt skat	26.503	0
	141.559	0
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	17.454.110	17.454.110
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.703.076	0
Kostpris ultimo	20.157.186	17.454.110
Opskrivninger primo	16.539.355	16.539.355
Årets opskrivninger	12.239.749	0
Opskrivninger ultimo	28.779.104	16.539.355
Af- og nedskrivninger primo	-604.178	-557.885
Årets afskrivninger	-93.986	-46.293
Af- og nedskrivninger ultimo	-698.164	-604.178
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.238.126	33.389.287
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	138.000	327.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	703.150	0
Afgang i årets løb	0	-189.000
Kostpris ultimo	841.150	138.000
Af- og nedskrivninger primo	-104.250	-93.000
Årets afskrivninger	-174.380	-11.250
Af- og nedskrivninger ultimo	-278.630	-104.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	562.520	33.750

KRYGER INVEST ApS

Noter

	2015	2014
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Øvrige lovpligtige reserver

Saldo primo	13.205.054	13.205.054
Korrektion primo, herunder regulering udskudt skat primo	-304.357	0
Opskrivning ejendomme	12.239.749	0
Regulering udskudt skat,	-2.692.745	0
Saldo ultimo	22.447.701	13.205.054

7. Overført resultat

Saldo primo	-758.492	-242.293
Regulering, renteswap	80.330	-596.077
Årets resultatdisponering	381.150	79.878
Regulering primo, herunder udskudt skat	229.220	0
Saldo ultimo	-67.792	-758.492

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.868.597	239.018	15.600.000
	16.868.597	239.018	15.600.000

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

11. Fravalg af revision tidligere år

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår valgt at underlægge regnskabet revision. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstillene i årsregnskabet er derfor ikke revideret.