

Kryger Invest ApS

Kastanie Alle 8

2791 Dragør

CVR-nr. 56073213

Årsrapport for 2018

43. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2019

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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 19. juni 2019

Direktion

Finn Kryger Winkel
Direktør

Bestyrelse

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 2018 - 31. december 2018 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 Etske 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 19. juni 2019

HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe
Registreret revisor
mne661

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kryger Invest ApS Kastanie Alle 8 2791 Dragør
CVR-nr.	56073213
Stiftelsesdato	28. september 1975
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Kurt Kryger Winkel
Direktion	Finn Kryger Winkel, Direktør
Revisor	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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 257.542, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 56.217.891, og en egenkapital på kr. 26.260.839.

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 2018 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 renteomkostning 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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.004.400	2.123.217
Personaleomkostninger	1	-938.856	-663.884
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-254.141	-254.141
Driftsresultat		811.403	1.205.193
Andre finansielle indtægter		106.477	105.262
Finansielle omkostninger		-583.171	-471.422
Resultat før skat		334.708	839.033
Skat af årets resultat	2	-77.166	-195.255
Årets resultat		257.542	643.778
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-16.911	0
Overført resultat		274.453	643.778
Resultatdisponering		257.542	643.778

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	55.251.792	55.307.645
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	105.657	303.945
Materielle anlægsaktiver		55.357.449	55.611.590
Anlægsaktiver		55.357.449	55.611.590
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.949	90.731
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.420	0
Periodeafgrænsningsposter		177.568	130.376
Tilgodehavender		199.937	221.107
Likvide beholdninger		660.505	2.802.895
Omsætningsaktiver		860.442	3.024.002
Aktiver		56.217.891	58.635.592

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		24.841.270	24.858.181
Overført resultat		919.570	645.116
Egenkapital		26.260.839	26.003.297
Hensættelser til udskudt skat		6.920.787	6.953.907
Hensatte forpligtelser		6.920.787	6.953.907
Gæld til realkreditinstitutter		20.054.806	21.666.793
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.054.806	21.666.793
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		270.000	266.012
Periodeafgrænsningsposter		711.758	704.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.994	109.962
Selskabsskat		0	198.044
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		110.286	0
Anden gæld		251.389	201.091
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		770.346	1.830.536
Deposita		755.686	701.570
Kortfristede gældsforpligtelser		2.981.458	4.011.595
Gældsforpligtelser		23.036.265	25.678.388
Passiver		56.217.891	58.635.592
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	24.858.180	645.116	0	26.003.296
Årets resultat	0	-16.911	274.453	0	257.542
Egenkapital 31. december 2018	500.000	24.841.269	919.569	0	26.260.838

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	938.856	663.884
	938.856	663.884
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	110.286	198.044
Regulering af udskudt skat	-33.120	-2.789
	77.166	195.255
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	24.269.733	24.269.733
Kostpris ultimo	24.269.733	24.269.733
Opskrivninger primo	31.847.782	31.847.782
Opskrivninger ultimo	31.847.782	31.847.782
Af- og nedskrivninger primo	-809.870	-754.017
Årets afskrivninger	-55.853	-55.853
Af- og nedskrivninger ultimo	-865.723	-809.870
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.251.792	55.307.645
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	979.150	841.150
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	138.000
Kostpris ultimo	979.150	979.150
Af- og nedskrivninger primo	-675.205	-476.918
Årets afskrivninger	-198.288	-198.288
Af- og nedskrivninger ultimo	-873.493	-675.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.657	303.944

Noter**2018****2017****5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	20.054.806	270.000	17.424.199
	20.054.806	270.000	17.424.199

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kryger Invest Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Grunde og bygninger til en bogørt værdi på 55,4 mio. kr. er stillet til sikkerhed for bank- og realkreditgæld.