

# KRYGER INVEST ApS

Kastanie Alle 8,

2791 Dragør

CVR-nr. 56073213

## Årsrapport for 2020

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-05-2021

---

Flemming Heegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## KRYGER INVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KRYGER INVEST ApS Kastanie Alle 8, 2791 Dragør
Telefon	45 22 12 33 06
E-mail	kryger@outlook.dk
CVR-nr.	56073213
Stiftelsesdato	16-01-1993
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Finn Kryger Winkel, Direktør
<b>Regnskabsassistance</b>	AP-PROVED ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Lyngbækgårds Alle 10 2960 Rungsted Kyst
Telefon	45 2092 0310
E-mail	ap@ap-proved.dk
Hjemmeside	www.ap-proved.dk
CVR-nr.	36089377
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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 22-05-2020

### Direktion

Finn Kryger Winkel  
Direktør

### Bestyrelse

Finn Kryger Winkel  
Medlem

Kurt Kryger Winkel  
Medlem

## 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 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 5.951.624, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 60.947.175, og en egenkapital på kr. 32.095.903.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### 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 KRYGER INVEST ApS for 2020 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.

Selskabet har i år ændret regnskabsprincip således at dagsværdireguleringerne indregnes via resultatopgørelsen. Sammenligningstallene med sidste år er ændret i overensstemmelse hermed og henlæggelsen til reserver for ejendomsopskrivninger er opløst.

Den anvendte regnskabspraksis er der ud over 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter driftsudgifter på selskabets udlejningsejendomme.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0%
Der afskrives ikke på grunde.		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

På grunde og bygninger foretages der hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en intern vurdering efter afkastmodellen eller en ekstern vurdering af en ejendomsmægler.

Dagsværdien er i indeværende år indregnet på grundlag af en mæglervurdering fra Colliers.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 for betalte acontoskatte.

#### 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.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.438.790</b>	<b>6.330.783</b>
Personaleomkostninger	1	-691.197	-792.630
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-179.799	-111.939
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.316.926	-3.960.801
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.884.720</b>	<b>1.465.413</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		2.931	28.154
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-3.791	1.198
Andre finansielle indtægter	2	129.287	119.767
Finansielle omkostninger		-766.705	-524.393
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.246.442</b>	<b>1.090.139</b>
Skat af årets resultat	3	294.818	908.352
<b>Årets resultat</b>		<b>5.951.624</b>	<b>181.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.095.903	0
Overført resultat		-1.144.279	181.787
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.951.624</b>	<b>181.787</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		54.750.000	49.452.291
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.069.699	34.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>55.819.699</b>	<b>49.486.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.819.699</b>	<b>49.486.791</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.797
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	20.618
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>35.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.127.476</b>	<b>6.137.173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.127.476</b>	<b>6.172.588</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.947.175</b>	<b>55.659.379</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		24.500.000	26.814.003
Udbytte for regnskabsåret		7.095.903	0
<b>Egenkapital</b>		<b>32.095.903</b>	<b>27.314.003</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	7.208.323	5.865.001
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.208.323</b>	<b>5.865.001</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.945.833	18.494.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.945.833</b>	<b>18.494.695</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		541.795	1.026.365
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.905	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.445	76.212
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.072.352	0
Selskabsskat		121.222	1.202.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.545.049	1.558.003
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		278.348	122.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.697.116</b>	<b>3.985.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.642.949</b>	<b>22.480.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.947.175</b>	<b>55.659.379</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	691.197	792.630	
	<b>691.197</b>	<b>792.630</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.791	-1.198	
	<b>3.791</b>	<b>-1.198</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	121.220	1.092.762	
Hensat til udskudt skat, regulering	173.598	-184.410	
	<b>294.818</b>	<b>908.352</b>	
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Hensættelse til eventualskat	7.208.323	5.865.001	
Saldo ultimo	<b>7.208.323</b>	<b>5.865.001</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	17.945.833	541.795	15.150.418
	<b>17.945.833</b>	<b>541.795</b>	<b>15.150.418</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			
<b>8. Ejerskab</b>			
Kryger Invest Holding ApS Hjemmehørende i Dragør kommune			
<b>9. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen</b>			
Selskabet har indgået lejekontrakter på sine ejendomme. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.			
<b>10. Nærtstående parter</b>			
Kryger Invest Holding ApS Kastanie Alle 8 2791 Dragør Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse			

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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-654501093837  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 14:17:55  
Underskrevet med NemID

## Finn Kryger Winkel

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-654501093837  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 14:17:55  
Underskrevet med NemID

## Kurt Kryger Winkel

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-648951589140  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 10:04:33  
Underskrevet med NemID

## Flemming Heegaard

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1300436304925  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 14:48:24  
Underskrevet med NemID

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).