

KRYGER INVEST ApS

Kastanie Alle 8,

2791 Dragør

CVR-nr. 56073213

Årsrapport for 2019

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-09-2020

Kurt Kryger Winkel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

KRYGER INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Finn Kryger Winkel, Direktør
Regnskabsassistance	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
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 15-09-2020

Direktion

Finn Kryger Winkel
Direktør

Bestyrelse

Finn Kryger Winkel
Medlem

Kurt Kryger Winkel
Medlem

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er 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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 5.013.979, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 55.659.379, og en egenkapital på kr. 28.185.394.

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 2019 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.

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

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder ejendommens driftsudgifter..

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 salg, administration og autodrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 deklarerer.

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:

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en intern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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 acontoskatter.

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.

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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		6.330.783	2.004.401
Personaleomkostninger	1	-792.630	-938.856
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.939	-254.141
Driftsresultat		5.426.214	811.404
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		28.154	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.198	0
Andre finansielle indtægter		119.766	106.477
Finansielle omkostninger		-524.393	-583.172
Resultat før skat		5.050.939	334.709
Skat af årets resultat	2	-36.960	-77.166
Årets resultat		5.013.979	257.543
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.013.979	257.543
Resultatdisponering		5.013.979	257.543

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	49.452.291	55.251.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	34.500	105.657
Materielle anlægsaktiver		49.486.791	55.357.449
Anlægsaktiver		49.486.791	55.357.449
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.797	2.949
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.618	19.420
Periodeafgrænsningsposter		0	177.568
Tilgodehavender		35.415	199.937
Likvide beholdninger		6.137.173	660.505
Omsætningsaktiver		6.172.588	860.442
Aktiver		55.659.379	56.217.891

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	6	21.751.845	24.841.270
Overført resultat	7	5.933.549	919.570
Egenkapital		28.185.394	26.260.840
Hensættelser til udskudt skat		4.975.635	6.920.787
Hensatte forpligtelser		4.975.635	6.920.787
Gæld til realkreditinstitutter		18.494.695	20.054.806
Langfristede gældsforpligtelser		18.494.695	20.054.806
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.026.365	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.212	111.994
Selskabsskat		1.220.515	112.325
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.558.003	1.254.080
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		122.560	770.346
Periodeafgrænsningsposter		0	462.713
Kortfristede gældsforpligtelser		4.003.655	2.981.458
Gældsforpligtelser		22.498.350	23.036.264
Passiver		55.659.379	56.217.891
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Lønninger	792.630	938.856
	792.630	938.856
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	2
Selskabet har valgt ikke særskilt at oplyse gager og vederlag til ledelsen.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.110.736	77.166
Hensat til udskudt skat, regulering	-1.073.776	0
	36.960	77.166
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	24.269.733	24.269.733
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	327.092	0
Afgang i årets løb	-2.351.090	0
Kostpris ultimo	22.245.735	24.269.733
Opskrivninger primo	31.847.782	31.847.782
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.960.801	0
Opskrivninger ultimo	27.886.981	31.847.782
Af- og nedskrivninger primo	-865.723	-865.723
Årets afskrivninger	-40.782	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	226.080	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-680.425	-865.723
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.452.291	55.251.792
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	979.150	979.150
Kostpris ultimo	979.150	979.150
Af- og nedskrivninger primo	-873.493	-675.205
Årets afskrivninger	-71.157	-198.288
Af- og nedskrivninger ultimo	-944.650	-873.493
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.500	105.657

Noter

	2019	2018
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

6. Reserve for opskrivninger på ejendomme

Saldo primo	24.841.270	24.841.270
Årets afgang	-3.089.425	0
Saldo ultimo	21.751.845	24.841.270

7. Overført resultat

Saldo primo	919.570	662.027
Årets tilgang	5.013.979	257.543
Saldo ultimo	5.933.549	919.570

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for realkreditfinansiering på DKK 17.468.330 ydet pant i fast ejendom optaget i balancen til DKK 49.452.291.

Der er der ud over ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kryger Invest Holding ApS
Hjemmehørende i Dragør kommune

11. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter på selskabets ejendomme. Alle kontrakter er indgået på markedsvilkår.

Noter

2019

2018

12. Nærtstående parter

Kryger Invest Holding ApS
Kastanie Alle 8
2791 Dragør
Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

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.

Kurt Kryger Winkel

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-648951589140
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 15:59:01
Underskrevet med NemID

Kurt Kryger Winkel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-648951589140
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 15:59:01
Underskrevet med NemID

Finn Kryger Winkel

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-654501093837
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 17:56:03
Underskrevet med NemID

Finn Kryger Winkel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-654501093837
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 17:56:03
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 21cb2d12Rmn240555809

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.