



ECOMENTOR

## **Dragør Kro ApS**

CVR-nr. 30 06 96 41

**Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2013

---

Jan Kjær  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Dragør Kro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 31. maj 2013

### **Direktion**

Jan Kjær  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Dragør Kro ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dragør Kro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2013

ECOMENTOR

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Krogh Rants

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dragør Kro ApS Kirstinehøj 67 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 30 06 96 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Tårnby
<b>Direktion</b>	Jan Kjær, direktør
<b>Revision</b>	ECOMENTOR statsautoriseret revisionsaktieselskab Engelsborgvej 31 2800 Kgs. Lyngby
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Kjær & Lassen Holding ApS

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedformål er udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 146.342, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 434.610.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Den igangværende finanskriser medfører lav omsættelighed på ejendomsmarkedene. Dette medfører usikkerhed i relation til opgørelse af dagsværdier på ejendomme generelt.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dragør Kro ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning der omfatter årets lejeindtægter, med fradrag af direkte udgifter og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er de højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>428.055</b>	<b>430.922</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>428.055</b>	<b>430.922</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>428.055</b>	<b>430.922</b>
Finansielle indtægter	1	50.459	45.632
Finansielle omkostninger	2	<u>-283.391</u>	<u>-294.051</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.123</b>	<b>182.503</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-48.781</u>	<u>-45.626</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>146.342</u></b>	<b><u>136.877</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>146.342</u>	<u>136.877</u>
		<b><u>146.342</u></b>	<b><u>136.877</u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Aktiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		<u>7.970.569</u>	<u>7.970.569</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.970.569</u></b>	<b><u>7.970.569</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.970.569</u></b>	<b><u>7.970.569</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.527	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.027.161
Andre tilgodehavender		<u>8.447</u>	<u>58.846</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>25.974</u></b>	<b><u>1.086.007</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>164.889</u></b>	<b><u>143.516</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>190.863</u></b>	<b><u>1.229.523</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>8.161.432</u></u></b>	<b><u><u>9.200.092</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		309.610	163.266
<b>Egenkapital</b>	4	<b>434.610</b>	<b>288.266</b>
Hensættelse til udskudt skat		48.781	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>48.781</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.537.814	4.539.629
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.537.814</b>	<b>4.539.629</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.917.092	4.081.884
Selskabsskat		0	45.626
Anden gæld		58.539	55.419
Periodeafgrænsningsposter		164.596	185.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.140.227</b>	<b>4.372.197</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.678.041</b>	<b>8.911.826</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.161.432</b>	<b>9.200.092</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.399	44.383
Andre finansielle indtægter	246	1.249
Valutakursreguleringer	<u>1.814</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.459</u></b>	<b><u>45.632</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	165.142	167.441
Andre finansielle omkostninger	<u>118.249</u>	<u>126.610</u>
	<b><u>283.391</u></b>	<b><u>294.051</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	45.626
Årets udskudte skat	<u>48.781</u>	<u>0</u>
	<b><u>48.781</u></b>	<b><u>45.626</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	163.268	288.268
Årets resultat	0	146.342	146.342
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>309.610</b>	<b>434.610</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.537.814	4.539.629
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	4.537.814	4.539.629
Inden for et år	0	0
	<b>4.537.814</b>	<b>4.539.629</b>

### 6 Eventualposter m.v.

De danske sambeskattede tilknyttede virksomheder hæfter solidarisk for selskabernes samlede skat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 7.971.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 544 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.