
Hovedgaden 36 Dragør A/S

CVR-nr.: 42147788

Vedbæk Strandvej 433B
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2026

Søren Friis
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Hovedgaden 36 Dragør A/S
Vedbæk Strandvej 433B
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 42147788
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Hovedgaden 36 Dragør A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk, den 15/05/2026

Direktion

Søren Friis

Bestyrelse

Søren Friis

Peter Jannick Mazanti-Andersen

Per Nørgaard Andersen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i at drive virksomhed med udvikling af ejendomme, udlejning, finansiering, investering og kapitalanbringelse i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Bruttofortjeneste/Bruttotab indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele består af udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af dagsværdiregulering af- og udbytter fra andre værdipapirer samt renteindtægter.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af dagsværdiregulering af andre værdipapirer, gebyrer og renteudgifter.

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		130.065	127.122
Resultat af ordinær primær drift		130.065	127.122
Andre finansielle indtægter		22	0
Øvrige finansielle omkostninger		-270.210	-286.503
Ordinært resultat før skat		-140.123	-159.381
Skat af årets resultat		30.826	35.063
Årets resultat		-109.297	-124.318
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-109.297	-124.318
I alt		-109.297	-124.318

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		7.285.062	7.285.062
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.285.062	7.285.062
Anlægsaktiver i alt		7.285.062	7.285.062
Tilgodehavende skat		131.508	100.682
Andre tilgodehavender		5.485	0
Tilgodehavender i alt		136.993	100.682
Omsætningsaktiver i alt		136.993	100.682
AKTIVER I ALT		7.422.055	7.385.744

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		410.000	410.000
Overført resultat		2.023.727	2.133.024
Egenkapital i alt		2.433.727	2.543.024
Gæld til banker		4.136.996	4.131.904
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.136.996	4.131.904
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		851.332	710.816
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		851.332	710.816
Gældsforpligtelser i alt		4.988.328	4.842.720
PASSIVER I ALT		7.422.055	7.385.744

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendom

	kr.
Kostpris primo	7.285.062
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.285.062
Regulering til dagsværdi	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.285.062

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsjendom i Store Magleby, der er under udvikling. Da udviklingen af ejendommen er ikke tilendebragt er ejendommen optaget til kostpris.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0