
Hovedgaden 36 Dragør A/S

CVR-nr.: 42147788

Vedbæk Strandvej 433B
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

16/06/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 17/05/2023

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		124.673	-28.082
Andre driftsomkostninger		0	-2.430
Resultat af ordinær primær drift		124.673	-30.512
Øvrige finansielle omkostninger		-110.660	-80.472
Ordinært resultat før skat		14.013	-110.984
Skat af årets resultat		-3.083	24.416
Årets resultat		10.930	-86.568
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.930	-86.568
I alt		10.930	-86.568

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		7.182.968	7.149.318
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.182.968	7.149.318
Anlægsaktiver i alt		7.182.968	7.149.318
Tilgodehavende skat		21.333	24.416
Andre tilgodehavender		0	22.154
Tilgodehavender i alt		21.333	46.570
Omsætningsaktiver i alt		21.333	46.570
AKTIVER I ALT		7.204.301	7.195.888

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		410.000	410.000
Overført resultat		2.414.361	2.403.431
Egenkapital i alt		2.824.361	2.813.431
Gæld til banker		4.111.423	4.130.685
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.111.423	4.130.685
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		268.517	251.772
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		268.517	251.772
Gældsforpligtelser i alt		4.379.940	4.382.457
PASSIVER I ALT		7.204.301	7.195.888

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendom

	kr.
Kostpris primo	7.149.318
Tilgang	33.650
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.182.968
Regulering til dagsværdi	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.182.968

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom 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

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0