

Dragør Revisionselskab ApS

c/o Gutfelt
Øresunds Allé 11
2791 Dragør

CVR-nr. 12704437

Årsrapport for 2023/24

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. oktober 2024

Lennart Gutfelt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for Dragør Revisionselskab 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 29. oktober 2024

Direktion

Rasmus Gutfelt Skalbo
Adm. direktør

Lennart Gutfelt
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Dragør Revisionselskab ApS c/o Gutfelt Øresunds Allé 11 2791 Dragør
CVR-nr.	12704437
Stiftelsesdato	01-12-1988
Hjemsted	Dragør
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Rasmus Gutfelt Skalbo Lennart Gutfelt

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af aktier og anpartar i datterselskaber, samt at besidde ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 udviser et resultat på kr. 73.958, og selskabets balance pr. 30-06-2024 udviser en balancesum på kr. 47.056.256, og en egenkapital på kr. 23.194.469.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dragør Revisionselskab ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tab vedrørende salg af ejendom og indfrielse af gæld.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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.

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.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		1.880.439	1.794.106
Andre eksterne omkostninger		-1.030.163	-1.449.142
Bruttoresultat		850.276	344.964
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-66.104	0
Driftsresultat		784.172	344.964
Andre finansielle indtægter		18.101	0
Andre finansielle omkostninger		-729.831	-365.869
Resultat før skat		72.442	-20.905
Skat af årets resultat		1.516	118.998
Årets resultat		73.958	98.093
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		73.958	98.093
Resultatdisponering		73.958	98.093

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	46.273.816	52.044.920
Materielle anlægsaktiver		46.273.816	52.044.920
Anlægsaktiver		46.273.816	52.044.920
Andre tilgodehavender		782.401	647.970
Tilgodehavender		782.401	647.970
Likvide beholdninger		39	96.666
Omsætningsaktiver		782.440	744.636
Aktiver		47.056.256	52.789.556

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.069.469	22.995.509
Egenkapital		23.194.469	23.120.509
Hensættelser til udskudt skat		824.304	858.647
Hensatte forpligtelser		824.304	858.647
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	9.716.661
Deposita		478.193	559.193
Langfristede gældsforpligtelser	2	478.193	10.275.854
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.245.438	5.396.796
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.500	7.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	150.267
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.423.659	9.720.012
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.833.693	3.260.111
Kortfristede gældsforpligtelser		22.559.290	18.534.546
Gældsforpligtelser		23.037.483	28.810.400
Passiver		47.056.256	52.789.556
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2023/24	2022/23
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	48.659.978	44.659.978
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	4.000.000
Afgang i årets løb	-5.705.000	0
Kostpris ultimo	42.954.978	48.659.978
Dagsværdireguleringer primo	3.384.942	3.384.942
Årets reguleringer	-66.104	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.318.838	3.384.942
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.273.816	52.044.920

Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser:
 Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller faktiske mægler vurderinger. Ejendommene er historisk 100% udlejet med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skrift af lejer. Der forventes normal inflation og alm. løbende vedligeholdelse.

Selskabets investeringsejendomme består af 5 ejendomme:

Lille Strandvej, Hellerup på 108 m2, areal 5686 m2.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved andelselse af en vurdering fra mægler.

Ejendommen er værdiansat til 54.832 kr./m2.

Tømmerupvej, Tårnby på 513 m2, areal 2211 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt ved anvendelse af den afkastbaserede model eller en konkret salgsvurdering.

Ejendommen er værdiansat til 27.309 kr./m2.

Hollændervej, Dragør på 431 m2, areal 992 m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt ved anvendelse af den afkastbaserede model eller en konkret salgsvurdering.

Ejendommen er værdiansat til 21.564 kr./m2.

Løkkerenden, Dragør på 123 m2, areal 393 m2.

Da ejendommen er under bebyggelse, antages købsværdien for at være dagsværdien.

Ejendommen er værdiansat til 118.412 kr./m2

Hauser Plads, København K på 63 m2, areal 408 m2.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved andelselse af en vurdering fra mægler.

Ejendommen er værdiansat til 48.822 kr./m2.

Noter

	2023/24	2022/23	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	0	40.218	437.975
	0	40.218	437.975

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Georg Gutfelt A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommene står til sikkerhed for mellemværende hos Danske Andelskassers Bank A/S på kr. 5.293.515,51 og en kassekredit på kr. 6 mio. Aktiverne, der er til sikkerhed for mellemværende og kassekredit, er selskabets grunde og ejendomme, der har en samlet regnskabsmæssig værdi på 46.273.816.

Der er til sikkerhed for Danske andelskassers bank A/S tinglyst ejerpantebreve på hhv. kr. 200.000, kr. 300.000, 2.086.000, 2.579.000, 2.715.000 og kr. 3.200.000. Aktiverne der er til sikkerhed for pantebrevene, er selskabets grunde og ejendomme, der har en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 46.273.816.

Der er til sikkerhed for E/F Strandborg tinglyst pant på kr. 12.000. Aktivet der er pant i, er selskabets ejendom beliggende Lille Strandvej 2A, 3. TH., der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 6.226.360.

Der er til sikkerhed for E/F Hauser Plads 28 tinglyst pant på kr. 30.000. Aktivet der er pant i, er selskabets ejendom beliggende Hauser Plads 28, 5. th., der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.948.810.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lennart Gutfelt

Direktør

På vegne af: Dragør Revisionselskab ApS

Serienummer: 3c6c60fa-b1d5-4546-bcd6-e797f53a7f8c

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-29 12:30:31 UTC



Lennart Gutfelt

Dirigent

På vegne af: Dragør Revisionselskab ApS

Serienummer: 3c6c60fa-b1d5-4546-bcd6-e797f53a7f8c

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-29 12:30:31 UTC



Rasmus Gutfelt Skalbo (CPR valideret)

Adm. direktør

På vegne af: Dragør Revisionselskab ApS

Serienummer: 2d07d50a-0836-4c1a-a1cc-4bb7d187ade0

IP: 213.233.xxx.xxx

2024-10-29 14:08:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**