

**DB Ejendomme Dragør ApS**  
**C/O Dragør Baadeværft ApS Færgevej 2**  
**2791 Dragør**  
**CVR-nr. 38 25 32 20**

**Årsrapport for perioden**  
**1. august 2022 til 31. juli 2023**  
**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. januar 2024

---

Dirch Crilles Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. august 2022 - 31. juli 2023	10
Balance pr. 31. juli 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for DB Ejendomme Dragør 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. juli 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 31. januar 2024

### Direktion

Dirch Crilles Petersen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i DB Ejendomme Dragør ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Ejendomme Dragør ApS for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2024

M2&Co  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

DB Ejendomme Dragør ApS  
C/O Dragør Baadeværft ApS Færgevej 2  
2791 Dragør

CVR-nr.: 38 25 32 20

Regnskabsperiode: 1. august 2022 - 31. juli 2023

Stiftet: 13. december 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

**Direktion**

Dirch Crilles Petersen, adm. direktør

**Revisor**

M2&Co  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Købmagergade 67, 2. tv  
1150 København K

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. januar 2024 på selskabets  
adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse dermed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 104.592, og selskabets balance pr. 31. juli 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 567.941.

Selskabet har i lighed med tidligere år, tabt hele selskabskapitalen og selskabets gæld overstiger de bogførte værdier af selskabets aktiver. Gældens størrelse er påvirket af et større mellemværende til tilknyttede selskaber. Moder- og søsterselskab samt reelle ejer har underskrevet tilbagetrædelseserklæringer overfor tilgodehavender på i t.kr. 1.832. Disse erklæringer er gældende i 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

Det er ledelsens forventning, at selskabet over en årrække vil kunne reetabelere egenkapitalen ved egen indtjening samt afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder de næste 12 måneder frem. Såfremt egenkapitalen mod forventning ikke kan reetableres gennem driftsoverskud, vil ejerkredsen reetablere kapitalgrundlaget på anden vis.

På baggrund af ovennævnte forhold er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### Finansiering

Der henvises herudover til note 1 "selskabets finansiering".

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Ejendomme Dragør ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, for den periode den vedrører og hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af bygning på lejet grund.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	80 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvider beholdninger i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. august 2022 - 31. juli 2023

	Note	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>342.165</b>	<b>388.234</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-25.469	-29.243
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>316.696</b>	<b>358.991</b>
Finansielle indtægter	2	14.166	6.449
Finansielle omkostninger	3	-457.623	-284.624
<b>Resultat før skat</b>		<b>-126.761</b>	<b>80.816</b>
Skat af årets resultat	4	22.169	1.716
<b>Årets resultat</b>		<b>-104.592</b>	<b>82.532</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-104.592	82.532
		<b>-104.592</b>	<b>82.532</b>

## Balance pr. 31. juli 2023

	Note	2022/23	2021/22
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.324.257	6.846.083
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	26.143
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.324.257</b>	<b>6.872.226</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	304.927
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>304.927</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.324.257</b>	<b>7.177.153</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118.759	26.070
Andre tilgodehavender		290.873	23.325
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		22.169	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>431.801</b>	<b>49.395</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.353</b>	<b>14.511</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>457.154</b>	<b>63.906</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.781.411</b>	<b>7.241.059</b>

**Balance pr. 31. juli 2023**

	Note	2022/23	2021/22
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-617.941	-513.349
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-567.941</b>	<b>-463.349</b>
Ansvarlig lånekapital		1.528.655	1.462.375
Banker		1.397.660	4.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.152.585	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.765.819	656.767
Selskabsdeltagere og ledelse		66.396	62.578
Deposita		14.233	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.925.348</b>	<b>6.681.720</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	317.077	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.400	110.188
Anden gæld		527	712.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>424.004</b>	<b>1.022.688</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.349.352</b>	<b>7.704.408</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.781.411</b>	<b>7.241.059</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital primo	50.000	-513.349	-463.349
Årets resultat	0	-104.592	-104.592
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-617.941</b>	<b>-567.941</b>

## Noter

### 1 Selskabets finansiering

Selskabet har i lighed med tidligere år, tabt hele selskabskapitalen og selskabets gæld overstiger de bogførte værdier af selskabets aktiver. Gældens størrelse er påvirket af et større mellemværende til tilknyttede selskaber. Moder- og søsterselskab samt reelle ejer har underskrevet tilbagetrædelse-serklæringer overfor tilgodehavender på i t.kr. 1.832. Disse erklæringer er gældende i 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

Det er ledelsens forventning, at selskabet over en årrække vil kunne reetabelere egenkapitalen ved egen indtjening samt afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder de næste 12 måneder frem.

Såfremt egenkapitalen mod forventning ikke kan reetableres gennem driftsoverskud, vil ejerkredsen reetablere kapitalgrundlaget på anden vis. På baggrund af ovennævnte forhold er årsrapporten af-lagt med fortsat drift for øje.

	2022/23	2021/22
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.166	6.449
	<b>14.166</b>	<b>6.449</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.019	26.603
Andre finansielle omkostninger	408.604	258.021
	<b>457.623</b>	<b>284.624</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-22.169	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.716
	<b>-22.169</b>	<b>-1.716</b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	6.909.002	31.000
Tilgang i årets løb	477.500	0
Overførsler i årets løb	31.000	-26.143
Kostpris ultimo	7.417.502	4.857
Af- og nedskrivninger primo	62.919	4.857
Årets afskrivninger	25.469	0
Overførsler i årets løb	4.857	0
Af- og nedskrivninger ultimo	93.245	4.857
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.324.257</b>	<b>0</b>

### 6 Egenkapital

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

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.662.375	1.728.655	200.000	724.843
Banker	4.500.000	1.397.660	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.269.662	117.077	2.639.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	656.767	1.765.819	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	62.578	66.396	0	0
Deposita	0	14.233	0	0
	<b>6.881.720</b>	<b>8.242.425</b>	<b>317.077</b>	<b>3.363.943</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dirch Petersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede huslejeforpligtelse udgør ca. t.kr. 270 pr. 31. juli 2023. Lejeforpligtelsen svarer til 12 måneders husleje.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på t.kr. 3.270 er der stillet sikkerhed ved realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.juli 2023 udgør t.kr. 7.324.