

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



## Erhvervsstyrelsen

### Vedbæk Ejendomsholding af 10. juni 2009 ApS

Stavangergade 4, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 32 26 16 55

#### Årsrapport for 2018

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 13/3 2019.



Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, eje, sælge og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder at eje kapitalandele i virksomheder, der driver den nævnte virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Vedbæk Ejendoms Holding af 10. juni 2009 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 12. marts 2019

**Direktion**



Kristine Zeest Leth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Vedbæk Ejendomsholding af 10. juni 2009 ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vedbæk Ejendomsholding af 10. juni 2009 ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammen-sværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Rødovre, den 12. marts 2019

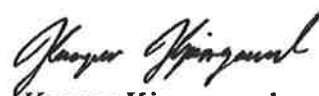
### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mnc34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Kapitalandele medregnes med andele af resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Positive forskelsbeløb aktiveres som koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer**

Værdipapirer omfatter børsnoterede aktier. Værdipapirer måles til statusdagens kurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til dagsværdi.

**Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er endvidere reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	32.101	31.967
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	32.101	31.967
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	32.101	31.967
2	Resultat af kapitalandele	319.401	540.545
	Finansielle indtægter	9.517	60.500
	Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-2.240</u>
	<b>Resultat før skat</b>	361.019	630.772
3	Beregnede skatter	<u>-9.130</u>	<u>-19.875</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>351.889</u></u>	<u><u>610.897</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-22.512	17.452
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.000	52.900
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>319.401</u>	<u>540.545</u>
		<u><u>351.889</u></u>	<u><u>610.897</u></u>



**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.571.618</u>	<u>2.252.217</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.571.618</u>	<u>2.252.217</u>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.571.618</u>	<u>2.252.217</u>
	Debitorer	12.000	12.000
	Udskudt skatteaktiv	0	2.486
	Tilgodehavende skat	3.356	26.000
	Andre tilgodehavender	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>45.356</u>	<u>70.486</u>
	Værdipapirer	<u>175.000</u>	<u>165.500</u>
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>175.000</u>	<u>165.500</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>554.558</u>	<u>557.932</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>774.914</u>	<u>793.918</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>3.346.532</u>	<u>3.046.135</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	914.790	937.302
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.242.017	1.922.616
	Afsat udbytte	55.000	52.900
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.336.807</u>	<u>3.037.818</u>
	Anden gæld	9.725	8.317
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.725</u>	<u>8.317</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.725</u>	<u>8.317</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>3.346.532</u>	<u>3.046.135</u>
5	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

			2018	2017
			kr.	kr.
<b>1</b>	<b>Personaleudgifter</b>			
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2</b>	<b>Anlægsaktiver</b>			Andre
			Koncern	kapitalandele
			goodwill	og værdi-
			<u>          </u>	<u>          </u>
				papirer
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		77.079	329.601
	Tilgang		0	0
	Afgang		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>		<u>77.079</u>	<u>329.601</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2018		61.662	0
	Årets afskrivninger		15.417	0
	Tilbageførte afskrivninger		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>		<u>77.079</u>	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		0	1.907.199
	Opskrivninger vedrørende tidligere år		0	67
	Opskrivninger i året		<u>0</u>	<u>334.751</u>
	<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>		<u>0</u>	<u>2.242.017</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>		<u>0</u>	<u>2.571.618</u>
			Egenkapital	Resultat
			pr. 31/12 18	efter skat
<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	(100%)	2018
			(100%)	
Havnens Bygningsudlejning A/S	Hørsholm	10%	<u>25.716.175</u>	<u>3.347.512</u>
			<u>25.716.175</u>	<u>3.347.512</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	6.644	0
Udskudt skat, regulering	2.486	19.875
	<u>9.130</u>	<u>19.875</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>0</u>	 <u>2.486</u>

	Overførsel til reserve				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	937.302	1.922.616	52.900	3.037.818
Udbytte fra værdipapirer	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-52.900	-52.900
Årets resultat	0	-22.512	319.401	55.000	351.889
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>914.790</u>	<u>2.242.017</u>	<u>55.000</u>	<u>3.336.807</u>

#### 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er stillet efterkaution - max. kr. 2.148.500 - for prioritetsgæld i Hyldegårdsvej 40 A/S.

Der er stillet selvskyldnerkaution - max. kr. 2.484.005 - for prioritetsgæld i Havnens Bygningsudlejning A/S.

Der er ligeledes stillet selvskyldnerkaution - max. kr. 650.000 - for bankgæld i Havnens Bygningsudlejning A/S.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

