

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Vedbæk Ejendomsholding af 10. juni 2009 ApS

Sigridsvej 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 26 16 55

## Årsrapport for 2021

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 14/3 2022.

---

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 2021.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Vedbæk Ejendomsholding 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.

Hellerup, den 14. marts 2022

### **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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 sammensværgelser, 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 14. marts 2022

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## 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 omkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **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 kursværdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

#### **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 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	42.670	43.545
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-16.011	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	26.659	43.545
3	Resultat af kapitalandele	3.542.999	2.143.742
	Finansielle indtægter	0	75.266
	Finansielle omkostninger	-83.100	-2.036
	<b>Resultat før skat</b>	3.486.558	2.260.517
4	Beregnete skatter	0	-25.674
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.486.558</u>	<u>2.234.843</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-113.641	34.601
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
	Ekstraordinært udbytte	0	75.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.542.999	2.143.742
		<u>3.486.558</u>	<u>2.309.843</u>



## Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Driftsmidler og inventar	<u>66.334</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>66.334</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.827.743</u>	<u>5.284.744</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.827.743</u>	<u>5.284.744</u>
<b>3 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.894.077</u>	<u>5.284.744</u>
Debitorer	<u>15.625</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>15.625</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	<u>123.500</u>	<u>202.000</u>
<b>5 Værdipapirer i alt</b>	<u>123.500</u>	<u>202.000</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>446.580</u>	<u>569.520</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>585.705</u>	<u>771.520</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>9.479.782</u>	<u>6.056.264</u>

## Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	764.106	877.747
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.498.142	4.955.143
Afsat udbytte	57.200	56.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.444.448</u>	<u>6.014.390</u>
Selskabsskat	0	25.674
Anden gæld	35.334	16.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>35.334</u>	<u>41.874</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>35.334</u>	<u>41.874</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>9.479.782</u>	<u>6.056.264</u>
6 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2021	2020	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleudgifter</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Afskrivninger</b>			
Driftsmidler og inventar	<u>16.011</u>	<u>0</u>	
	<u>16.011</u>	<u>0</u>	
<b>3 Anlægsaktiver</b>			
	<u>Materielle</u>	<u>Immaterielle</u>	<u>Finansielle</u>
			Andre
			kapitalandele
	Driftsmidler	Koncern	og værdi-
	og inventar	goodwill	papirer
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021	0	77.079	329.601
Tilgang	82.345	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2021</b>	<u>82.345</u>	<u>77.079</u>	<u>329.601</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021	0	77.079	0
Årets afskrivninger	16.011	0	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2021</b>	<u>16.011</u>	<u>77.079</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	0	0	4.955.143
Opskrivninger, regulering	0	0	280.021
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.262.978</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2021</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.498.142</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2021</b>	<u>66.334</u>	<u>0</u>	<u>8.827.743</u>

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>4 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	25.674
Udskudt skat, regulering	0	0
	<u>0</u>	<u>25.674</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 5 Oplysninger om dagsværdi

	Værdi- papirer
Dagsværdi ultimo	<u>123.500</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-78.500</u>

#### 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har samlet afgivet følgende kautioner for associerede selskabers engagementer:

Havnens Bygningsudlejning A/S - Danske Bank - max. kr. 350.000.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Danske Bank - selvskyldnerkaution på max. kr. 10.000.000.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Realkredit Danmark - max. kr. 2.950.371.

Hovedgaden 10 Hørsholm ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 1.427.748.

Hyldegårdsvej 40 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 2.693.673.

Havnen Lersø Parkallé 107 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 3.463.455.

Raven 14 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 2.947.800.

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

# 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.”

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-15 09:58:30 UTC

NEM ID 

## Kasper Kjærsgaard

### Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-03-15 10:05:01 UTC

NEM ID 

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-15 10:33:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HG7P8-C46J-MEE3A-8P0YD-EQ010-700VV

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 tidsstemplet 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/validate>