



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Vedbæk Strandvej 391 ApS

c/o CPM Invest A/S, Vedbæk Strandvej 391, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 33 04 29 81

## Årsrapport

1. januar - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2024.

---

Per Gransøe  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023 for Vedbæk Strandvej 391 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. januar 2024

### Direktion

Per Gransøe  
Direktør



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Vedbæk Strandvej 391 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vedbæk Strandvej 391 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henviser til ledelsesberetningen og note 2 i årsrapporten, herunder den ikke ubetydelige risiko forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

#### **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 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**

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



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 31. januar 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vedbæk Strandvej 391 ApS c/o CPM Invest A/S Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 33 04 29 81 Stiftet: 24. juni 2010 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Per Gransøe, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Projekt Marina Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Hotel Marina ApS, Vedbæk



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udvikling af- og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er en udviklingsejendom, hvor realiseringen af det endelige projekt er afhængig af flere myndighedsgodkendelser. Udfaldet af disse godkendelser forventes tidligst at foreligge primo 2024 og er behæftet med usikkerhed.

Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingsejendomme i første halvår 2023 og fortsat i 2023/24 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets investeringsejendom forbundet med en ikke ubetydelig risiko for store udsving.

Selskabets ledelse har i medfør heraf og med udgangspunkt i situationen i markedet valgt at opretholde den indregnede værdi, der dog kan være forbundet med stor usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.475.619 kr. mod 4.823.989 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.587.327 kr. mod -4.518.113 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for på niveau med det forventede i forhold til formålet med selskabets ejendom.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 30/6 2023 kr.	1/1 - 31/12 2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.475.619</b>	<b>4.823.989</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-2.840.342
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.475.619</b>	<b>1.983.647</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.312	67.944
Andre finansielle indtægter	555.080	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-7.619.338	-7.062.108
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.587.327</b>	<b>-5.010.517</b>
Skat af årets resultat	0	492.404
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.587.327</b>	<b>-4.518.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.312	67.944
Disponeret fra overført resultat	-3.588.639	-4.586.057
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.587.327</b>	<b>-4.518.113</b>





## Balance

---

<u>Note</u>	30/6 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Investeringsejendomme	196.238.490	195.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>196.238.490</u>	<u>195.000.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220.291	218.979
5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	10.360.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.580.291</u>	<u>218.979</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>206.818.781</u></b>	<b><u>195.218.979</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.122.959	357.565
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	163.626	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.286.585</u>	<u>357.565</u>
Likvide beholdninger	8.931.685	602.185
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.218.270</u></b>	<b><u>959.750</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>218.037.051</u></b>	<b><u>196.178.729</u></b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	30/6 2023	31/12 2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	170.291	168.979
Overført resultat	56.891.334	60.479.973
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>58.061.625</u></b>	<b><u>61.648.952</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	29.513.535	29.513.535
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>29.513.535</u></b>	<b><u>29.513.535</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.363.508	12.001.240
Deposita	728.740	728.740
Gæld til tilknyttede virksomheder	820.000	0
Anden gæld	113.000.000	85.703.630
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>125.912.248</u>	<u>98.433.610</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.827.308	2.000.000
Gæld til pengeinstitutter	466.731	24.879
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	117.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.987.343
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.189	678.916
Anden gæld	2.246.415	1.774.031
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.549.643</u>	<u>6.582.632</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>130.461.891</u></b>	<b><u>105.016.242</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>218.037.051</u></b>	<b><u>196.178.729</u></b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	101.035	58.062.487	59.163.522
Modtaget koncerntilskud	0	0	7.003.543	7.003.543
Resultatandel	0	67.944	-4.586.057	-4.518.113
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	168.979	60.479.973	61.648.952
Resultatandel	0	1.312	-3.588.639	-3.587.327
	<b>1.000.000</b>	<b>170.291</b>	<b>56.891.334</b>	<b>58.061.625</b>



## Noter

---

	1/1 - 30/6 2023 kr.	1/1 - 31/12 2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	7.619.338	7.062.108
	<b>7.619.338</b>	<b>7.062.108</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.104.783	4.104.783
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>4.104.783</b>	<b>4.104.783</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-4.104.783	-1.264.441
Årets afskrivninger	0	-2.840.342
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-4.104.783</b>	<b>-4.104.783</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	118.922.878	118.922.878
Tilgang i årets løb	1.238.490	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>120.161.368</b>	<b>118.922.878</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	76.077.122	76.077.122
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b>76.077.122</b>	<b>76.077.122</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>196.238.490</b>	<b>195.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en udviklingsejendom, hvor realiseringen af det endelige projekt er afhængig af flere myndighedsgodkendelser. Udfaldet af disse godkendelser forventes tidligst at foreligge primo 2023 og er behæftet med usikkerhed.

Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingsejendomme i første halvår 2023 og fortsat i 2023/2024 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets investeringsejendom forbundet med en ikke ubetydelig risiko for store udsving.

Selskabets ledelse har i medfør heraf og med udgangspunkt i situationen i markedet valgt at opretholde den indregnede værdi, der dog kan være forbundet med stor usikkerhed.



## Noter

---

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	151.035	151.035
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>151.035</b>	<b>151.035</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	67.944	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.312	67.944
<b>Opskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>69.256</b>	<b>67.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>220.291</b>	<b>218.979</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Vedbæk Strandvej 391 ApS kr.
Hotel Marina ApS, Vedbæk	100 %	220.291	1.312	220.291
		<b>220.291</b>	<b>1.312</b>	<b>220.291</b>

### 5. Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Kostpris 1. januar 2023	0	0
Tilgang i årets løb	10.360.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>10.360.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>10.360.000</b>	<b>0</b>

Der specificeres således:

Driftslån, CPM Holding VS 391 ApS	10.360.000	0
	<b>10.360.000</b>	<b>0</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.090 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 195.873 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 119.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VS 391 Holding ApS, CVR-nr. 39564106, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vedbæk Strandvej 391 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### **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 i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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 under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vedbæk Strandvej 391 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Per Gransøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Gransøe

Direktør

ID: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 16:53:46

Underskrevet med MitID



## Kenneth Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Bang Iversen

Revisor

ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 16:57:49

Underskrevet med MitID



## Per Gransøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Gransøe

Dirigent

ID: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 18:04:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 809007ShqpJ251535619

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).