

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Vedbæk Strandvej 391 ApS

Strandvejen 163, 2. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 04 29 81

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*20. juli 2021*



---

Preben Nygaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. juli 2021

**Direktion**

Per Gransøe

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

---

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vedbæk Strandvej 391 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 bevis 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 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.

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.

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 27. juli 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Peder Haarbye**  
statsautoriseret revisor  
mne28686

**Kim Kjellberg**  
statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vedbæk Strandvej 391 ApS Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 33 04 29 81
	Stiftet: 24. juni 2010
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	VS 391 Holding ApS, Gentofte
<b>Dattervirksomhed</b>	Hotel Marina ApS, Gentofte

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -769.434 kr. mod 2.384.984 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.173.225 kr. mod 13.522.835 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Corona krisen vil også i 2021 få negativ indflydelse på selskabets bruttoresultat. Det er ikke muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse heraf på nuværende tidspunkt.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning optaget lån på i alt 13 mio. kr.

Bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Af- og nedskrivninger

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 sambeskatte 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

Øvrige 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 revurderes 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	5 år	0 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for 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”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-769.434</b>	<b>2.384.984</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.715.932	20.470.681
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-382.109	-112.144
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.564.389</b>	<b>22.743.521</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	30.171	41.459
Andre finansielle indtægter	0	67.878
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.534.833	-5.525.285
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.059.727</b>	<b>17.327.573</b>
Skat af årets resultat	-886.502	-3.804.738
<b>Årets resultat</b>	<b>3.173.225</b>	<b>13.522.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.171	41.459
Overføres til overført resultat	3.143.054	13.481.376
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.173.225</b>	<b>13.522.835</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.564.433	2.013.978
3 Investeringsejendomme	195.000.000	181.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>197.564.433</u>	<u>183.013.978</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	365.013	334.842
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>365.013</u>	<u>334.842</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>197.929.446</u></b>	<b><u>183.348.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	233.533
Andre tilgodehavender	217.539	661.885
Periodeafgrænsningsposter	0	6.990
Tilgodehavender i alt	<u>217.539</u>	<u>902.408</u>
Likvide beholdninger	<u>394.633</u>	<u>2.625.538</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>612.172</u></b>	<b><u>3.527.946</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>198.541.618</u></b>	<b><u>186.876.766</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<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	315.013	284.842
Overført resultat	60.277.664	57.134.610
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>61.592.677</u></b>	<b><u>58.419.452</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	30.633.283	29.746.781
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>30.633.283</u></b>	<b><u>29.746.781</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	15.965.801	18.043.227
6 Deposita	680.667	662.757
7 Anden gæld	70.413.848	70.091.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>87.060.316</u>	<u>88.797.151</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.050.000	2.000.000
Gæld til pengeinstitutter	2.075.361	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	179.895	167.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser	849.699	1.166.028
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.479.413	5.280.889
Anden gæld	1.620.974	1.298.722
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.255.342</u>	<u>9.913.382</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>106.315.658</u></b>	<b><u>98.710.533</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>198.541.618</u></b>	<b><u>186.876.766</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	243.383	43.264.203	44.507.586
Resultatandel	0	41.459	13.481.376	13.522.835
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	498.758	498.758
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-109.727	-109.727
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	284.842	57.134.610	58.419.452
Resultatandel	0	30.171	3.143.054	3.173.225
	<b>1.000.000</b>	<b>315.013</b>	<b>60.277.664</b>	<b>61.592.677</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	197.154	80.889
Andre finansielle omkostninger	<u>5.337.679</u>	<u>5.444.396</u>
	<b><u>5.534.833</u></b>	<b><u>5.525.285</u></b>
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.459.355	333.233
Tilgang i årets løb	<u>932.564</u>	<u>2.126.122</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>3.391.919</u></b>	<b><u>2.459.355</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-445.377	-333.233
Årets afskrivninger	<u>-382.109</u>	<u>-112.144</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-827.486</u></b>	<b><u>-445.377</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.564.433</u></b>	<b><u>2.013.978</u></b>

## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	115.638.811	112.109.492
Tilgang i årets løb	<u>3.284.068</u>	<u>3.529.319</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>118.922.879</u></b>	<b><u>115.638.811</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	65.361.189	44.890.508
Årets regulering til dagsværdi	<u>10.715.932</u>	<u>20.470.681</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>76.077.121</u></b>	<b><u>65.361.189</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>195.000.000</u></b>	<b><u>181.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

		31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.	
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris 1. januar 2020		50.000	50.000	
<b>Kostpris 31. december 2020</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020		284.842	243.383	
Årets resultat		30.171	41.459	
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>		<b>315.013</b>	<b>284.842</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>365.013</b>	<b>334.842</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
		<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Vedbæk Strandvej 391 ApS</b>
	<b>Ejerandel</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Hotel Marina ApS, Gentofte	100 %	365.013	30.171	365.013
		<b>365.013</b>	<b>30.171</b>	<b>365.013</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt		18.015.801	20.043.227	
Heraf forfalder inden for 1 år		-2.050.000	-2.000.000	
		<b>15.965.801</b>	<b>18.043.227</b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		8.123.957	10.123.957	
<b>6. Deposita</b>				
Deposita i alt		680.667	662.757	
Heraf forfalder inden for 1 år		0	0	
<b>Deposita i alt</b>		<b>680.667</b>	<b>662.757</b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		0	0	

## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	70.413.848	70.091.167
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>70.413.848</b></u>	<u><b>70.091.167</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.016 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 195.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 70.900 t.kr. til sikkerhed for udstedte gældsbreve. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.