



Projekt Vedbæk ApS

Rigensgade 9
1316 København K
CVR-nr. 43097997

Årsrapport 03.03.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.12.2023

Morten Mølgaard boll
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Projekt Vedbæk ApS

Rigensgade 9

1316 København K

CVR-nr.: 43097997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 03.03.2022 - 30.06.2023

Direktion

Niels Skou, direktør

Morten Mølgaard Boll, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.03.2022 - 30.06.2023 for Projekt Vedbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 03.03.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 04.12.2023

Direktion

Niels Skou
direktør

Morten Mølgaard Boll
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projekt Vedbæk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projekt Vedbæk ApS for regnskabsåret 03.03.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.03.2022 - 30.06.2023 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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 04.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i projektudviklingselskaber og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår. Årets resultat udgør et underskud på 776 t.kr. Selskabet har en aktivmasse på 19.654 t.kr. og en negativ egenkapital på 736 t.kr.

Selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen. Selskabet er hermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen bliver reetableret gennem afkast af selskabets investeringer i de kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder indregnet til 19.500 t.kr. er kapitalandele hos et kapitalselskab hvis aktivitet er ejerskab af en udviklingsejendom og drift af et hotel. Værdiansættelsen af udviklingsejendommen, hvor realiseringen af det endelige projekt er afhængig af flere myndighedsgodkendelser, er forbundet med væsentlig usikkerhed. Udfaldet af disse godkendelser forventes tidligst at foreligge ultimo 2023 og er behæftet med usikkerhed. Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingsejendomme fortsat i 2023 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets kapitalandele 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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(415.551)
Andre finansielle indtægter	2	67.283
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(319.577)
Andre finansielle omkostninger	3	(198.251)
Resultat før skat		(866.096)
Skat af årets resultat	4	90.441
Årets resultat		(775.655)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(775.655)
Resultatdisponering		(775.655)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.500.000
Finansielle aktiver	5	19.500.000
Anlægsaktiver		19.500.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		90.441
Tilgodehavender		90.441
Likvide beholdninger		63.171
Omsætningsaktiver		153.612
Aktiver		19.653.612

Passiver

	Note	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(775.655)
Egenkapital		(735.655)
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.598.050
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.771.217
Langfristede gældsforpligtelser	6	20.369.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.000
Gældsforpligtelser		20.389.267
Passiver		19.653.612
Going concern	1	
Personaleforhold	7	
Eventualforpligtelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(775.655)	(775.655)
Egenkapital ultimo	40.000	(775.655)	(735.655)

Noter

1 Going concern

Årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabets fortsatte drift er betinget af at kreditfaciliteter hos tilknyttede virksomheder fortsat kan opretholdes og ikke skal afvikles, medmindre der er likviditet til det. Tilknyttede virksomheder har afgivet tilsagn om at kreditfaciliteter ikke kræves afviklet med mindre ledelsen i selskabet vurderer at der er likviditet til afvikling. På dette grundlag er selskabets årsrapport for 2022/23 aflagt som going concern.

Selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen bliver reetableret gennem afkast af selskabets investeringer i de kommende år.

2 Andre finansielle indtægter

	2022/23 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	67.283
	67.283

3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	198.251
	198.251

4 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.
Refusion i sambeskatning	(90.441)
	(90.441)

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	19.500.000
Kostpris ultimo	19.500.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.500.000

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder indregnet til 19.500 t.kr. er kapitalandele hos et kapitalselskab hvis aktivitet er ejerskab af en udviklingsejendom og drift af et hotel. Værdiansættelsen af udviklingsejendommen, hvor realiseringen af det endelige projekt er afhængig af flere myndighedsgodkendelser, er forbundet med væsentlig usikkerhed. Udfaldet af disse godkendelser forventes tidligst at foreligge ultimo

2023 og er behæftet med usikkerhed. Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingenejendomme fortsat i 2023 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets kapitalandele 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Projekt Marina Holding ApS	Vedbæk	ApS	26,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.598.050
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.771.217
	20.369.267

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boll ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer

direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.