



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

# Projekt Marina Holding ApS

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

CVR-nr. 43 16 56 74

## Årsrapport

1. januar - 30. juni 2023

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

---

Henrik Westermann  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023 for Projekt Marina Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. januar 2024

### Direktion

Per Gransøe  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Westermann  
Formand

Per Gransøe

Jens Erik Gravengaard

Morten Mølgaard Boll



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

---

### **Til anpartshaverne i Projekt Marina Holding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projekt Marina Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 vedrørende den udvidede gennemgang**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henviser til ledelsesberetningen og note 1 i årsrapporten,

#### **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>	Projekt Marina Holding ApS c/o CPM Invest A/S Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk  CVR-nr.: 43 16 56 74 Stiftet: 31. marts 2022 Hjemsted: Vedbæk Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Westermann, Formand Per Gransøe Jens Erik Gravengaard Morten Mølgaard Boll
<b>Direktion</b>	Per Gransøe, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	VS 391 Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Vedbæk Strandvej 391 ApS, Vedbæk



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af besiddelse af kapitalandele i Vedbæk Strandvej 391 ApS, hvis væsentligste aktivitet er ejerskab af en udviklingsejendom

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets kapitalandel indregnet til t.kr. 58.061 er et kapitalselskab hvis eneste aktivitet er ejerskab af en udviklingsejendom, herunder 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 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 2023/2024 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets kapitalandel 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

Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -3.587.327 mod kr. -1.951.049 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 30/6 2023 kr.	31/3 - 31/12 2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>-3.587.327</u>	<u>-1.951.049</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-3.587.327</u></b>	<b><u>-1.951.049</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.587.327</u>	<u>-1.951.049</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-3.587.327</u></b>	<b><u>-1.951.049</u></b>





## Balance

---

<b>Aktiver</b>		30/6 2023	31/12 2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	58.061.624	61.648.951
	Finansielle anlægsaktiver i alt	58.061.624	61.648.951
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.061.624</b>	<b>61.648.951</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>58.061.624</b>	<b>61.648.951</b>



## Balance

---

	30/6 2023	31/12 2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overkurs ved emission	63.500.000	63.500.000
Overført resultat	-5.538.376	-1.951.049
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>58.061.624</u></b>	<b><u>61.648.951</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>58.061.624</u></b>	<b><u>61.648.951</u></b>



## Noter

---

	1/1 - 30/6 2023 kr.	31/3 - 31/12 2022 kr.
<b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2023	61.648.951	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>63.600.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b><u>61.648.951</u></b>	<b><u>63.600.000</u></b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-3.587.327</u>	<u>-1.951.049</u>
<b>Nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b><u>-3.587.327</u></b>	<b><u>-1.951.049</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>58.061.624</u></b>	<b><u>61.648.951</u></b>

Selskabets kapitalandel indregnet til t.kr. 58.061 er et kapitalselskab hvis eneste aktivitet er ejerskab af en udviklingsejendom, herunder 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 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 2023/2024 er præget af stor illikviditet, er værdien af selskabets kapitalandel 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Projekt Marina Holding 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

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

### Balancen

#### **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. 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttet virksomhed, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Nettopskrivning 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.



## 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som ud-trykkes 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.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

## Per Gransøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Gransøe  
Direktør  
ID: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 16:55:33  
Underskrevet med MitID



## Henrik Westermann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Westermann  
Bestyrelsesformand  
ID: c66930b9-7e8f-4bfb-90f9-f5a1f5122312  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 17:00:52  
Underskrevet med MitID



## Per Gransøe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Gransøe  
Bestyrelsesmedlem  
ID: dd53d186-d1fa-4e99-873e-5c0587d19830  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 17:02:04  
Underskrevet med MitID



## Jens Erik Gravengaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Erik Kjær Gravengaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7f9f1a0a-437e-4321-858b-a0ec687b0f6c  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 17:11:33  
Underskrevet med MitID



## Morten Mølgaard Boll

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Mølgaard Boll  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0556773d-bd89-4071-8fb1-f8d7bd3317ca  
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2024 kl.: 06:55:31  
Underskrevet med MitID



## Kenneth Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenneth Bang Iversen  
Revisor  
ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2  
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2024 kl.: 07:41:48  
Underskrevet med MitID



## Henrik Westermann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Westermann  
Dirigent  
ID: c66930b9-7e8f-4bfb-90f9-f5a1f5122312  
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2024 kl.: 15:11:22  
Underskrevet med MitID



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).