

# Projekt Marina Holding ApS

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

CVR-nr. 43 16 56 74

## Årsrapport

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2025.

---

Anders Hagstrøm  
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. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. januar 2025

### 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. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 14. januar 2025

### **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. juli - 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 Kjerulff 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. 62.959 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 medio 2025 og er behæftet med usikkerhed.

Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingsejendomme i 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 af kapitalandel, der dog kan være forbundet med stor usikkerhed.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 4.897.628 kr. mod kr. -3.587.327 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat på niveau med det forventede.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2023 - 30/6 2024 kr.	1/1 2023 - 30/6 2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.897.628	-3.587.327
<b>Årets resultat</b>	<b>4.897.628</b>	<b>-3.587.327</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.310.301	0
Overføres til overført resultat	3.587.327	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.587.327
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.897.628</b>	<b>-3.587.327</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>62.959.252</u>	<u>58.061.624</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>62.959.252</u>	<u>58.061.624</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.959.252</u></b>	<b><u>58.061.624</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.959.252</u></b>	<b><u>58.061.624</u></b>



## Balance 30. juni

---

	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overkurs ved emission	63.500.000	63.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.310.301	0
Overført resultat	-1.951.049	-5.538.376
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>62.959.252</b>	<b>58.061.624</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>62.959.252</b>	<b>58.061.624</b>



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	63.500.000	0	-1.951.049	61.648.951
Resultatandel	0	0	0	-3.587.327	-3.587.327
Egenkapital 1. juli 2023	100.000	63.500.000	0	-5.538.376	58.061.624
Resultatandel	0	0	1.310.301	3.587.327	4.897.628
	<b>100.000</b>	<b>63.500.000</b>	<b>1.310.301</b>	<b>-1.951.049</b>	<b>62.959.252</b>



## Noter

---

	1/7 2023 - 30/6 2024 kr.	1/1 2023 - 30/6 2023 kr.
<b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. juli 2023	61.648.951	61.648.951
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>61.648.951</b>	<b>61.648.951</b>
Nedskrivninger 1. juli 2023	-3.587.327	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.897.628	-3.587.327
<b>Nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>1.310.301</b>	<b>-3.587.327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>62.959.252</b>	<b>58.061.624</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Vedbæk Strandvej 391 ApS, Vedbæk	100 %	62.959.253	4.897.628
		<b>62.959.253</b>	<b>4.897.628</b>

Selskabets kapitalandel indregnet til t.kr. 62.959 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 medio 2025 og er behæftet med usikkerhed.

Som følge heraf, og som følge af at markedet for udviklingsejendomme i 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 af kapitalandel, 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.



## 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.

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 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.

### **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.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.