

Waterfront Property ApS

Korsgade 46
9000 Aalborg
CVR-nr. 37519294

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2018

Dirigent

Navn: Per Avlskarl Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Waterfront Property ApS
Korsgade 46
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37519294
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Waterfront Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.02.2018

Direktion

Per Avlskarl Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Waterfront Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Waterfront Property ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 06.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er handel og investering, herunder investering i fast ejendom og udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 125 t.kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 1.452 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		30.188	(19.892)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	452.480
Driftsresultat		180.188	432.588
Andre finansielle omkostninger	1	(20.189)	(11.076)
Resultat før skat		159.999	421.512
Skat af årets resultat	2	(35.178)	(94.000)
Årets resultat		124.821	327.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		124.821	327.512
		124.821	327.512

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.450.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.450.000	3.300.000
 Anlægsaktiver		 3.450.000	 3.300.000
 Andre tilgodehavender		 300	 300
Tilgodehavender		300	300
 Likvide beholdninger		 28.782	 11.116
 Omsætningsaktiver		 29.082	 11.416
 Aktiver		 3.479.082	 3.311.416

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		950.000	950.000
Overført overskud eller underskud		<u>452.333</u>	<u>327.512</u>
Egenkapital		<u>1.452.333</u>	<u>1.327.512</u>
Udskudt skat		<u>133.000</u>	<u>94.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>133.000</u>	<u>94.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.527.647</u>	<u>1.527.647</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.527.647</u>	<u>1.527.647</u>
Deposita		45.000	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.340	155.447
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		153.084	149.310
Skyldig selskabsskat		<u>2.178</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>366.102</u>	<u>362.257</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.893.749</u>	<u>1.889.904</u>
Passiver		<u>3.479.082</u>	<u>3.311.416</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	950.000	327.512	1.327.512
Årets resultat	0	0	124.821	124.821
Egenkapital ultimo	50.000	950.000	452.333	1.452.333

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.893	2.447
Renteomkostninger i øvrigt	12.522	6.319
Øvrige finansielle omkostninger	3.774	2.310
	20.189	11.076
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.178	0
Ændring af udskudt skat	33.000	94.000
	35.178	94.000
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.847.520
Kostpris ultimo		2.847.520
Dagsværdireguleringer primo		452.480
Årets dagsværdireguleringer		150.000
Dagsværdireguleringer ultimo		602.480
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.450.000

Selskabets investeringsejendom er en privat lejelejlighed på 73 m² beliggende i København City.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til privat beboelse til en m² pris pr. måned på 103 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Afkast for ejendommen er ud fra en normaliseret markedsleje beregnet til 2,90 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 271 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 47.260 kr./m².

Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.550.000</u>
	<u>1.550.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Group Ltd. ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, 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 administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.450.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, eksklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.