



## Waterfront Property ApS

Korsgade 46, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 37519294

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.02.2020

---

**Per Avlskarl Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Waterfront Property ApS

Korsgade 46

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37519294

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.02.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 14.02.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

## **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>54.072</b>	<b>54.193</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(13.050)	(17.519)
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.022</b>	<b>36.674</b>
Skat af årets resultat	2	(9.025)	(8.068)
<b>Årets resultat</b>		<b>31.997</b>	<b>28.606</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		31.997	28.606
<b>Resultatdisponering</b>		<b>31.997</b>	<b>28.606</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.450.000	3.450.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>3.450.000</b>	<b>3.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.450.000</b>	<b>3.450.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.769</b>	<b>49.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.769</b>	<b>49.808</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.473.769</b>	<b>3.499.808</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.462.936	1.430.939
<b>Egenkapital</b>		<b>1.512.936</b>	<b>1.480.939</b>
Udskudt skat		133.000	133.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>133.000</b>	<b>133.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.527.647	1.527.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.527.647</b>	<b>1.527.647</b>
Deposita		22.850	22.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.473	158.624
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		123.338	156.180
Skyldig selskabsskat		9.025	8.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>300.186</b>	<b>358.222</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.827.833</b>	<b>1.885.869</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.473.769</b>	<b>3.499.808</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.430.939	1.480.939
Årets resultat	0	31.997	31.997
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.462.936</b>	<b>1.512.936</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.939	6.202
Renteomkostninger i øvrigt	10.111	11.317
	<b>13.050</b>	<b>17.519</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	9.025	8.068
	<b>9.025</b>	<b>8.068</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.847.520
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.847.520</b>
Af- og nedskrivninger primo	602.480
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>602.480</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.450.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en privat lejelejlighed på 73 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pris på 1.348 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Afkast for ejendommen er ud fra en normaliseret markedsleje beregnet til 2,44 % pr. 31.12.2019. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge dagsværdien med 391 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 47.260 kr./m<sup>2</sup>.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.527.647	1.527.647
	<b>1.527.647</b>	<b>1.527.647</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Group Ltd. ApS som administrationselskab. 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt virksomhedsdeltagere og ledelse 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

### Investeringsejendomme

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

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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