

# Waterfront Property ApS

Korsgade 46, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 37 51 92 94

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.02.21

Per Avskarl Nørgaard  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Waterfront Property ApS  
Korsgade 46  
9000 Aalborg  
Danmark  
Telefon: 51 57 38 48  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 37 51 92 94  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Per Avlskarl Nørgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Waterfront Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aalborg, den 18. februar 2021

**Direktionen**

Per Avlskarl Nørgaard

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Waterfront Property ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Waterfront Property ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 18. februar 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45893

### **Væsentligste aktiviteter**

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

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 499.711 mod DKK 31.997 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.012.647.

### **Efterfølgende begivenheder**

Selskabet har i januar 2021 solgt investeringsejendommen.

| Note                                   | 2020<br>DKK    | 2019<br>DKK   |
|--|----------------|---------------|
|  | <b>52.784</b>  | <b>54.072</b> |
|  | <b>52.784</b>  | <b>54.072</b> |
|  | 600.000        | 0             |
|  | <b>652.784</b> | <b>54.072</b> |
| 1                                      | -12.711        | -13.050       |
|  | <b>640.073</b> | <b>41.022</b> |
|  | -140.362       | -9.025        |
|  | <b>499.711</b> | <b>31.997</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |               |
|  | 499.711        | 31.997        |
|  | <b>499.711</b> | <b>31.997</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.20         | 31.12.19         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                 | 4.050.000        | 3.450.000        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.050.000</b> | <b>3.450.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.050.000</b> | <b>3.450.000</b> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>39.074</b>    | <b>23.769</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>39.074</b>    | <b>23.769</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.089.074</b> | <b>3.473.769</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20         | 31.12.19         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 50.000           | 50.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 1.962.647        | 1.462.936        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.012.647</b> | <b>1.512.936</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 264.546          | 133.000          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>264.546</b>   | <b>133.000</b>   |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.502.072        | 1.527.647        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.502.072</b> | <b>1.527.647</b> |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 26.000           | 0                |
|                 | Selskabsskat                                       | 8.816            | 9.025            |
|                 | Anden gæld   | 274.993          | 291.161          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>309.809</b>   | <b>300.186</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>1.811.881</b> | <b>1.827.833</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>4.089.074</b> | <b>3.473.769</b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.19                           | 50.000          | 1.430.939         | 1.480.939         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 31.997            | 31.997            |
| Saldo pr. 31.12.19                           | 50.000          | 1.462.936         | 1.512.936         |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.20                           | 50.000          | 1.462.936         | 1.512.936         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 499.711           | 499.711           |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 50.000          | 1.962.647         | 2.012.647         |

|                                    | 2020<br>DKK | 2019<br>DKK |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b> |             |             |
| Renter, tilknyttede virksomheder   | 2.657       | 2.939       |
| Renteomkostninger i øvrigt         | 10.054      | 10.111      |
| I alt                              | 12.711      | 13.050      |

**2. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20              | 2.847.520                  |
| Kostpris pr. 31.12.20              | 2.847.520                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20 | 602.480                    |
| Dagsværdireguleringer i året       | 600.000                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20 | 1.202.480                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 | 4.050.000                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,25% - 3,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyser.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.000              | 1.455.000              | 1.528.072              | 1.527.647              |
| I alt                          | 26.000              | 1.455.000              | 1.528.072              | 1.527.647              |

**4. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt     |
|---|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20                                      | 4.050.000                  | 4.050.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 600.000                    | 600.000   |

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Nørgaard Group Ltd. ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.585 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.050. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til selskabets øvrige kreditorer.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.