



**Waterfront Ejendomme, Aalborg
ApS**

Skibbrogade 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 42357871

Årsrapport 01.06.2023 - 31.05.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.11.2024

Niels Densø Kjærsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 31.05.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Waterfront Ejendomme, Aalborg ApS

Skibbrogade 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 42357871

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.06.2023 - 31.05.2024

Bestyrelse

Niels Dengsø Kjærsgaard, formand

Peter Dengsø Kjærsgaard

Direktion

Peter Dengsø Kjærsgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2023 - 31.05.2024 for Waterfront Ejendomme, Aalborg 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. 31.05.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2023 - 31.05.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.11.2024

Direktion

Peter Densø Kjærsgaard
direktør

Bestyrelse

Niels Densø Kjærsgaard
formand

Peter Densø Kjærsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Waterfront Ejendomme, Aalborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Waterfront Ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.06.2023 - 31.05.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.05.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2023 - 31.05.2024 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.

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 for 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 01.11.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme i Aalborg.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.380.775	1.168.788
Andre finansielle indtægter	1	0	3.240.586
Andre finansielle omkostninger	2	(1.331.044)	(1.258.916)
Resultat før skat		49.731	3.150.458
Skat af årets resultat		(105.968)	(694.102)
Årets resultat		(56.237)	2.456.356
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(56.237)	2.456.356
Resultatdisponering		(56.237)	2.456.356

Balance pr. 31.05.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsjendomme		49.605.100	49.605.100
Materielle aktiver	3	49.605.100	49.605.100
Anlægsaktiver		49.605.100	49.605.100
Udskudt skat		43.763	149.731
Andre tilgodehavender		3.872	3.977
Tilgodehavender		47.635	153.708
Likvide beholdninger		1.305.399	888.664
Omsætningsaktiver		1.353.034	1.042.372
Aktiver		50.958.134	50.647.472

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.714.762	2.770.999
Egenkapital		2.754.762	2.810.999
Gæld til realkreditinstitutter		26.073.639	26.048.914
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	844.904
Langfristede gældsforpligtelser	4	26.073.639	26.893.818
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	166.324	193.334
Deposita		532.903	491.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.466	48.914
Skyldige sambeskatningsbidrag		844.904	87.822
Anden gæld	5	20.346.502	19.960.300
Periodeafgrænsningsposter		177.634	160.601
Kortfristede gældsforpligtelser		22.129.733	20.942.655
Gældsforpligtelser		48.203.372	47.836.473
Passiver		50.958.134	50.647.472
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.770.999	2.810.999
Årets resultat	0	(56.237)	(56.237)
Egenkapital ultimo	40.000	2.714.762	2.754.762

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	0	3.240.586
	0	3.240.586

Dagsværdiregulering omfatter kursgevinst ved omlægning af realkreditlån.

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	408.039
Renteomkostninger i øvrigt	1.247.158	602.186
Øvrige finansielle omkostninger	83.886	248.691
	1.331.044	1.258.916

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	49.605.100
Kostpris ultimo	49.605.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.605.100

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 2,80 % (2,29 % pr. 31.05.2023) til værdiansættelse.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -7.511 t.kr. og +10.774 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -5.859 t.kr. og +8.404 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 1.390 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i 12 måneder.

Leje pr. m² pr. år for den andel af ejendommen der vedrøre beboelse er i gennemsnit 1.386 kr.

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

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	166.324	193.334	26.073.639	25.107.063
	166.324	193.334	26.073.639	25.107.063

5 Anden gæld (kortfristet)

Anden gæld vedrører lån fra RK Finans af 10. November 2013 ApS.

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret realkreditpantebreve nom. 26.240 t.kr. i fast ejendom.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der deponeret pant i ejendomme, pålydende 1.120 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendommen udgør 49.605 t.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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

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 ejendommens 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i

sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.