

**Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A.**

Tuborg Havnevej 4

2900 Hellerup

CVR-nr. 31165431

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

(Foreningens 10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 18-4-18



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. marts 2018

### Bestyrelse



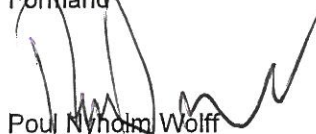
Cecilie Rind Andersen  
Formand



Miriam Hansen



Tue Askaa



Poul Nyholm Wolff



Fie Bøcker Höhling

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Næstved, den 4. marts 2018

**Revision Vadestedet**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27433863**



Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
mne6032

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A. Tuborg Havnevej 4 2900 Hellerup
CVR-nr.	31165431
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Cecilie Rind Andersen, Formand Miriam Hansen Tue Askaa Poul Nyholm Wolff Fie Bøcker Höhling
<b>Revisor</b>	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr.: 27433863

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Centerforeningens formål er at sikre Waterfront Shopping som et attraktivt indkøbscenter gennem markedsføring, salgsfremmende foranstaltninger og aktiviteter.

## Daglig drift i Centerforeningen

Den daglige drift af Centerforeningen varetages af Marketingchef Lisbeth Rosborg.

Bestyrelsen består af formand Cecilie Andersen fra Moshi Moshi Mind, Fie Høhling fra Irma, Miriam Hansen fra Bahne, Tue Askaa fra Apoteket, Poul Wulff fra Wulff & Konstali samt suppleant Lise Hjort fra Apair.

Bestyrelsen har i 2017 afholdt 4 bestyrelsesmøder, 1 strategimøde med henblik på planlægning af markedsføringen 2018 samt Ordinær Generalforsamling og Budgetgeneralforsamling.

## Besøgstal og omsætning for 2017

Waterfront har i 2017 øget det samlede besøgstal kraftigt og har haft et samlet besøgstal på 2 millioner kunder. Vi har dermed øget det årlige antal besøgende med næsten 500.000 kunder sammenlignet med 2016, hvilket svarer til indeks 134.

Den samlede omsætning for hele 2017 var 260 mill. kr. Omsætningen har i 2017 samlet ligget på indeks 124 med fremgang i alle branchegrupper.

I slutningen af januar 2017 genåbnede Experimentarium efter 3 års ombygning, og genåbningen har haft en stor effekt på besøgstallet i Waterfront gennem 2017. Men forud for 2017 oplevede vi allerede en fremgang på besøgstallet i Waterfront. Nye koncepter og et bedre kendskab til Waterfront i markedsområdet havde sikret en positiv udvikling i centerets besøgstal fra efteråret 2016 og frem til Experimentariums genåbning i januar 2017.

Fra februar 2018 sammenholdes besøgstallet med den periode, hvor Experimentarium er genåbnet og det bliver derfor rigtig spændende at følge udviklingen i besøgstallet i 2018.

## Markedsføring og aktiviteter 2017

I 2017 indgik vi samarbejde med reklamebureauet Jensen Retail, som har skabt en ny, stærk kommunikationsidentitet og en meget synlig brandingprofil til Waterfront.

I 2017 styrkede vi Waterfronts synlighed i bybilledet med massivt brug af outdoor-medier på busser, adshells og med store bannere ved Nordhavn området.

Dertil en stor tilstedeværelse på sociale medier, synlighed digitalt med geosegmenteret annoncering på eksterne sites og søgemaskineoptimering, digitale nyhedsbreve, annoncering i relevante lokale printmedier og synlighed af vores kampagner inhouse i Waterfront med plakater og klæb.

I oktober fejrede vi Waterfronts 10 års jubilæum med en stor jubilæumskampagne og en jubilæumsweekend med bl.a. Ida Corr koncert, Game-event, street- og danceshows, goodiebags, dekorationer mm.

Jubilæumsweekenden lørdag og søndag trak 13.000 kunder til Waterfront svarende til indeks 145 lørdag og indeks 178 søndag.

I efteråret 2017 vandt Waterfront den fornemme pris "Danmarks Flotteste Shoppingcenter" i forbindelse med Institut for Centerplanlægnings branchepris, der kåres hvert andet år.

I 2017 afviklede vi endnu engang stor Skt. Hans aften arrangement på havnefronten, som for mange af vores kunder er blevet en fast tradition og skaber en lokal tilknytning til Waterfront.

## Ledelsesberetning

Barbara Moleko var hovednavn, og på trods af regn og gråvejr valgte mange at fejre Skt. Hans på havnefronten ved Waterfront.

Vi deltog også i Gentoftes Sommerjazz med jazz på havnefronten. Hovednavnet var Cæcilie Norby.

Både Skt. Hans og Jazzfestival gentages i 2018.

Derudover har vi i 2017 skabt god effekt ved løbende at dekorere Waterfront med flotte sæsonbestemte blomsterdekorationer.

Blomsterdekorationerne skaber atmosfære, stemning og sæsonforandring i centeret og vi modtager mange dejlige reaktioner fra kunder og butikker. Derfor fortsætter dette tiltag også i 2018.

### **Nye lejere**

Vi har i 2017 budt velkommen til mange nye, stærke koncepter i Waterfront herunder Apoteket, Eattoday, Apair, EMS BodyPower og Espresso House.

Således kunne vi i efteråret præsentere et fuldt udlejet Waterfront.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Centerforeningens har i regnskabsåret 2017 realiseret et resultat på kr. 35.232, hvorefter egenkapitalen udgør kr. 580.964.

Egenkapital forventes nedbragt i 2018, hvorfor der er budgetteret et underskud på kr. 235.000.

### **Tilskud fra ejer DADES**

Ejer DADES har også i 2017 givet et stort markedsføringsbidrag på i alt 1.4 mill. kr. til Centerforeningen.

Derudover yder DADES fortsat tilskud til lønudgifter til Marketingfunktionen.

Alt i alt har 2017 været et rigtig godt år for Waterfront med fremgang i besøgstal, fremgang i omsætning og et fuldt udlejet center med mange nye, stærke koncepter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A. for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indtægtsføring af periodiseret tilskud til investering i anlægsaktiver har tidligere været modregnet direkte i foretagne afskrivninger på anlægsaktivet. Indregningen er ændret, så den foretages over nettoomsætningen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede salg, samt indtægter fra foreningens medlemmer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salgsfremmende aktiviteter, lokaler og administration mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Færdiggjorte udviklingsprojekter	2-5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender på anfordringskonti i pengeinstitutter.

## **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter akkumuleret over- eller underskud fra tidligere år.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>629.808</b>	<b>1.098.649</b>
Personaleomkostninger	1	-367.231	-624.076
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-224.656	-385.480
<b>Driftsresultat</b>		<b>37.921</b>	<b>89.093</b>
Finansielle omkostninger		-2.689	-15
<b>Årets resultat</b>		<b>35.232</b>	<b>89.078</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		35.232	89.078
<b>Resultatdisponering</b>		<b>35.232</b>	<b>89.078</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	224.656
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>224.656</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>224.656</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.742	75.653
Andre tilgodehavender		70.975	11.179
Periodeafgrænsningsposter		0	874
<b>Tilgodehavender</b>		<u>116.717</u>	<u>87.706</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>672.255</u>	<u>835.112</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>788.972</u>	<u>922.818</u>
<b>Aktiver</b>		<u>788.972</u>	<u>1.147.474</u>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		580.964	545.732
<b>Egenkapital</b>		<b>580.964</b>	<b>545.732</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.008	373.773
Anden gæld		0	3.313
Periodeafgrænsningsposter		0	224.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>208.008</b>	<b>601.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>208.008</b>	<b>601.742</b>
<b>Passiver</b>		<b>788.972</b>	<b>1.147.474</b>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	367.231	624.076
	<u>367.231</u>	<u>624.076</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>