

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

Tuborg Havnevej 4

2900 Hellerup

CVR-nr. 31165431

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

(Selskabets 11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16.11.19



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

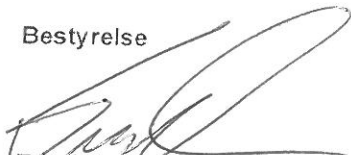
## Ledelsens godkendelse

Jeg har gennemgået og godkendt bilag til selvangivelsen for indkomståret 2018 for Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A..

Jeg kan bekræfte, at der mig bekendt ikke foreligger yderligere oplysninger af betydning for bilaget, udover de i bilag til selvangivelsen anførte forhold.

Hellerup, den 8. marts 2019

Bestyrelse



Tue Askaa



Lise Kjær Hjort



Fie Bøcker Høhling

# 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 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 selskabet 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 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 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:

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 8. marts 2019

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



Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A. Tuborg Havnevej 4 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.</b>	31165431
<b>Hjemsted</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Tue Askaa Lise Kjær Hjort 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 Centerchef Lisbeth Rosborg.

Bestyrelsen bestod ved udgangen af 2018 af formand Cecilie Andersen fra Moshi Moshi Mind (efterfølgende aftrådt), Fie Høhling fra Irma, Tue Askaa fra Apoteket, Lise Hjort fra Apair og Anette Bordum fra Newsec.

Bestyrelsen har i 2018 afholdt 4 bestyrelsesmøder, 1 strategimøde med henblik på planlægning af markedsføringen 2019 samt Ordinær Generalforsamling og Budgetgeneralforsamling.

## Besøgstal og omsætning for 2018

Waterfront har i 2018 fastholdt besøgstallet fra 2017, hvor vi øgede det samlede besøgstal kraftigt med en vækst på 500.000 besøgende. Således har vi i 2018 fastholdt et samlet besøgstal på 2 millioner og indeks 100.

Den samlede omsætning for hele 2018 var 268 mill. kr. Omsætningen har i 2018 samlet ligget på indeks 103.

I slutningen af december 2018 åbnede MovieHouse biograf på øverste etage i Experimentarium.

Biografen forventes at påvirke Waterfronts besøgstal positivt særligt i forhold til F&B kategorien men også for det samlede butiksmix i Waterfront.

Åbningen af biografen bidrog til en vækst i besøgstallet i december måned på indeks 107 og det bliver på den baggrund spændende at følge udviklingen i besøgstallet i 2019.

## Markedsføring og aktiviteter 2018

I 2018 styrkede vi Waterfronts synlighed i markedsområdet med i alt 6 årlige større imagekampagner.

Kampagnerne blev eksponeret på outdoor-medier (busser og adshells) sociale medier, digitale bannerreklamer geosegmenteret på eksterne sites, digitale nyhedsbreve, annoncering i relevante lokale printmedier og synlighed af vores kampagner inhouse i Waterfront med plakater og klæb.

I 2018 afviklede vi endnu engang stor Skt. Hans arrangement på havnefronten, som på trods af afbrændingsforbud trak mange besøgende til arrangementet, hvor Ida Corr var hovednavnet. Vi deltog også i Gentoftes Sommerjazz med jazz på havnefronten med Maria Carmen og Benjamin Koppel på scenen.

## Udlejning

I 2018 sagde vi farvel til Istdid og til Suite Men.

# Ledelsesberetning

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

Centerforeningens har i regnskabsåret 2018 realiseret et overskud på kr. 214.282, hvorefter egenkapitalen udgør kr. 795.246.

Egenkapital forventes nedbragt i 2019, hvorfor der er budgetteret et underskud på kr. 200.000.

## **Tilskud fra ejer DADES**

Ejer DADES har også i 2018 givet et stort markedsføringsbidrag på 750.000 kr. til Centerforeningen.

Derudover yder DADES fortsat tilskud til lønudgifter til Marketingfunktionen.

Alt i alt har 2018 været et godt år for Waterfront med fastholdelse af besøgstal, fremgang i omsætning og et stærkere Tuborg Havn med MovieHouse som ny spiller i området.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Centerforeningen Waterfront Shopping F.M.B.A. for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede salg samt indtægter fra foreningens medlemmer.

# Anvendt regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## 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 salgsomkostninger 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 poster omfatter renteomkostninger.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## 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.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **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.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>344.803</b>	<b>629.808</b>
Personaleomkostninger	1	-124.292	-367.231
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-224.656
<b>Driftsresultat</b>		<b>220.511</b>	<b>37.921</b>
Finansielle omkostninger		-6.229	-2.689
<b>Resultat før skat</b>		<b>214.282</b>	<b>35.232</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>214.282</b>	<b>35.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		214.282	35.232
		<b>214.282</b>	<b>35.232</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.185	45.742
Andre tilgodehavender		468.750	70.975
<b>Tilgodehavender</b>		<u>472.935</u>	<u>116.717</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>537.098</u>	<u>672.255</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.010.033</u>	<u>788.972</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.010.033</u>	<u>788.972</u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		795.246	580.964
<b>Egenkapital</b>		<b>795.246</b>	<b>580.964</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.110	208.008
Anden gæld		68.677	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>214.787</b>	<b>208.008</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>214.787</b>	<b>208.008</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.010.033</b>	<b>788.972</b>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>124.292</u>	<u>367.231</u>
	<b>124.292</b>	<b>367.231</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>