

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Havnegade 2B, Aarhus ApS

c/o Mazanti-Andersen Korsø Jensen, Amaliegade 10, 1256 København K

CVR-nr. 27 91 75 77

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *18.4.2016*.



Eric Korre Horten  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 4           |
| Ledelsesberetning                                | 5           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Havnegade 2B, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. april 2016

### Direktion



Eric Korre Horten

### Bestyrelse



Søren Halsted



Jakob Mark Thorsen



Eric Korre Horten

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Havnegade 2B, Aarhus ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Havnegade 2B, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Havnegade 2B, Aarhus ApS<br>c/o Mazanti-Andersen Korsø Jensen<br>Amaliegade 10<br>1256 København K |
|                           | CVR-nr.: 27 91 75 77   |
|                           | Stiftet: 18. juni 2004   |
|                           | Hjemsted: København K  |
|                           | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>         | Søren Halsted<br>Jakob Mark Thorsen<br>Eric Korre Horten   |
| <b>Direktion</b>          | Eric Korre Horten  |
| <b>Revision</b>           | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø  |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Danske Bank A/S  |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Mazanti-Andersen Korsø Jensen<br>Amaliegade 10<br>1256 København K                                 |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitetet**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.590 t.kr. mod 20 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Havnegade 2B, Aarhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har valgt ikke at oplyse nettoomsætning og eksterne omkostninger efter årsregnskabsloven § 32.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på portefølgebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsestilstand.

Som en konsekvens af koncernens praksis med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på fast ejendom.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Investeringsejendomme

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Børsnoterede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under selskabets gæld.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | 2015<br>kr.      | 2014<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>67.883</b>    | <b>231</b>    |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 5.234.791        | 0             |
| Finansielle indtægter                    | 67               | 27            |
| Finansielle omkostninger                 | -567.317         | -217          |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>4.735.424</b> | <b>41</b>     |
| 1 Skat af årets resultat                 | -1.145.887       | -21           |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>3.589.537</b> | <b>20</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |               |
| Overføres til overført resultat          | 3.589.537        | 20            |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>3.589.537</b> | <b>20</b>     |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                     | 2015                     | 2014                |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <u>Note</u>              |                                     | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                          |                     |
| 2                        | Investeringsejendomme               | 10.900.000               | 5.500               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | <u>10.900.000</u>        | <u>5.500</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>10.900.000</u></b> | <b><u>5.500</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                          |                     |
|                          | Udskudte skatteaktiver              | 0                        | 614                 |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat         | 10.000                   | 0                   |
|                          | Andre tilgodehavender               | 22.297                   | 3                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter           | 9.852                    | 9                   |
|                          | Tilgodehavender i alt               | <u>42.149</u>            | <u>626</u>          |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | 792.520                  | 828                 |
|                          | Værdipapirer i alt                  | <u>792.520</u>           | <u>828</u>          |
|                          | Likvide beholdninger                | 24.915                   | 90                  |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>859.584</u></b>    | <b><u>1.544</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>11.759.584</u></b> | <b><u>7.044</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | 2015              | 2014          |
|-------------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u>                   |  | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                   |               |
| 3                             | Selskabskapital                              | 2.024.000         | 2.024         |
| 3                             | Overført resultat                            | -497.771          | -4.087        |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.526.229</b>  | <b>-2.063</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                   |               |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 643.472           | 0             |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>643.472</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                   |               |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter               | 1.409.455         | 5.970         |
|                               | Deposita                                     | 146.189           | 144           |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 1.555.644         | 6.114         |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 5.487.102         | 601           |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 270.000           | 100           |
|                               | Selskabsskat                                 | 0                 | 124           |
|                               | Anden gæld                                   | 2.277.137         | 2.168         |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 8.034.239         | 2.993         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>9.589.883</b>  | <b>9.107</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>11.759.584</b> | <b>7.044</b>  |
| <br>                          |  |                   |               |
| 4                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| 5                             | <b>Nærtstående parter</b>                    |                   |               |

**Noter**

|   | 2015<br>kr.       | 2014<br>t.kr.   |                  |
|---|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                  |                   |                 |                  |
| Årets regulering af udskudt skat                  | 1.257.804         | 21              |                  |
| Regulering af tidligere års skat                  | -111.917          | 0               |                  |
|   | <b>1.145.887</b>  | <b>21</b>       |                  |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                 |                  |
| Kostpris 1. januar 2015                           | 5.516.116         | 5.516           |                  |
| Tilgang i årets løb                               | 165.209           | 0               |                  |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                 | <b>5.681.325</b>  | <b>5.516</b>    |                  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015           | -16.116           | -16             |                  |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 5.234.791         | 0               |                  |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b> | <b>5.218.675</b>  | <b>-16</b>      |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>    | <b>10.900.000</b> | <b>5.500</b>    |                  |
| <b>3. Egenkapital</b>                             |                   |                 |                  |
|   | <b>Selskabs-</b>  | <b>Overført</b> | <b>I alt</b>     |
|   | <b>kapital</b>    | <b>resultat</b> | <b>kr.</b>       |
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>      |                  |
| Egenkapital 1. januar 2015                        | 2.024.000         | -4.087.308      | -2.063.308       |
| Årets overførte overskud eller underskud          | 0                 | 3.589.537       | 3.589.537        |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b>              | <b>2.024.000</b>  | <b>-497.771</b> | <b>1.526.229</b> |

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebreve nom. tkr. 2.600 i selskabets ejendom til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Værdipapirer er stillet til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Der er desuden stillet sikkerhed af 3. mand for selskabets bankengagement.

### 5. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Andreas Lehmann, London, England