

Havnetrekanten A/S

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

CVR-nr. 29 93 45 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/05 2016

Per Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Havnetrekanten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. april 2016

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Johann Antitsch

Finn Knud Mortensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Havnetrekanten A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Havnetrekanten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Trekantområdet, den 15. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Havnetrekanten A/S
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 93 45 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 9. oktober 2006
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
Johann Antitsch
Finn Knud Mortensen

Direktion

Per Christian Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.M. 26 Holding A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Bruttoresultat		-197.875	29.038
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	894.524	223.280
Resultat før finansielle poster		696.649	252.318
Finansielle indtægter		219	0
Finansielle omkostninger		-91.684	-43.629
Resultat før skat		605.184	208.689
Skat af årets resultat	2	-602.865	9.656
Årets resultat		2.319	218.345
Overført overskud		2.319	218.345
		2.319	218.345

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.266.890	49.989.473
Materielle anlægsaktiver	3	<u>13.266.890</u>	<u>49.989.473</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.266.890</u>	<u>49.989.473</u>
Varer under fremstilling		59.972.812	0
Varebeholdninger		<u>59.972.812</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		5.210.412	2.108
Selskabsskat		517.851	415.812
Tilgodehavender		<u>5.728.263</u>	<u>417.920</u>
Likvide beholdninger		<u>7.797</u>	<u>302.505</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>65.708.872</u>	<u>720.425</u>
Aktiver i alt		<u><u>78.975.762</u></u>	<u><u>50.709.898</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-568.967	-571.286
Egenkapital	4	-68.967	-71.286
Hensættelse til udskudt skat	5	2.453.157	1.710.607
Hensatte forpligtelser i alt		2.453.157	1.710.607
Gæld til realkreditinstitutter		9.719.317	10.772.921
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.719.317	10.772.921
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	719.085	1.158.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		428.500	16.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.146.107	36.804.680
Anden gæld		278.563	317.437
Periodeafgrænsningsposter		300.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		66.872.255	38.297.656
Gældsforpligtelser i alt		76.591.572	49.070.577
Passiver i alt		78.975.762	50.709.898
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Selskabskapital	10		
Hovedaktivitet	11		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		2.319	218.345
Reguleringer	12	-200.194	-189.307
Ændring i driftskapital	13	-64.508.189	63.497
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-64.706.064	92.535
Renteindbetalinger og lignende		219	0
Renteudbetalinger og lignende		-91.684	-43.629
Pengestrømme fra ordinær drift		-64.797.529	48.906
Betalt selskabsskat		37.646	453.943
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-64.759.883	502.849
Køb af materielle anlægsaktiver		-772.000	-1.563.522
Overførelse af materielle anlægsaktiver		37.662.331	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		36.890.331	-1.563.522
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-11.750.583	-1.153.589
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.984.000	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		28.341.427	2.496.160
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		27.574.844	1.342.571
Ændring i likvider		-294.708	281.898
Likvider 1. januar 2015		302.505	20.607
Likvider 31. december 2015		7.797	302.505
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		7.797	302.505
Likvider 31. december 2015		7.797	302.505

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	167.748	228.984
Værdiregulering investeringsejendomme	167.748	228.984
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	726.776	-5.704
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	726.776	-5.704
	894.524	223.280
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-517.851	-415.812
Årets udskudte skat	742.550	445.832
Regulering af skat vedrørende tidligere år	378.166	-26.393
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-13.283
	602.865	-9.656
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		48.886.522
Tilgang i årets løb		772.000
Overførsler i årets løb		-37.662.331
Kostpris 31. december 2015		11.996.191
Værdireguleringer 1. januar 2015		1.102.951
Årets værdireguleringer		167.748
Værdireguleringer 31. december 2015		1.270.699
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		13.266.890

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-571.286	-71.286
Årets resultat	0	2.319	2.319
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-568.967	-68.967

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015 kr.	2014 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.710.607	1.278.058
Hensat i året	742.550	432.549
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	2.453.157	1.710.607

Materielle anlægsaktiver	502.695	2.130.280
Varelager	2.245.522	0
EBIT underskud	-295.060	0
Skattemæssigt underskud	0	-419.673
	2.453.157	1.710.607

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.931.761	10.438.402	719.085	6.847.421
	11.931.761	10.438.402	719.085	6.847.421

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.438, er der givet pant i grunde og bygninger og en del af varelageret, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 73.240.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet CASA A/S, Ove Jensens Alle 35, 8700 Horsens.

10 Selskabskapital

Den tabte selskabskapital forventes reetableret via fremtidig indtjening.

11 Hovedaktivitet

Selskabets formål er projektudvikling, byggeri og investering i ejendomme.

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-219	0
Finansielle omkostninger	91.684	43.629
Værdiregulering af investeringsaktiver	-167.748	-228.984
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-726.776	5.704
Skat af årets resultat	602.865	-9.656
	<u>-200.194</u>	<u>-189.307</u>
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-59.972.812	0
Ændring i tilgodehavender	-5.208.304	19.163
Ændring i leverandører m.v.	672.927	44.334
	<u>-64.508.189</u>	<u>63.497</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnetrekanten A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportfølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme der ikke er direkte opkrævet hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Projektsjendomme måles til kostpris indtil projektet er færdigt, hvorefter det færdige projekt måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme eller projektejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne på investeringsejendommen er fastsat til 8 %.

Projektejendomme til kostpris udgør 5.677 t.kr. pr. 31. december 2015.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.