
Havneinvest Århus II ApS

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 37 57 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2016

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Havneinvest Århus II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2016

Direktion

Lars-Erik Larsen

Ole Byriel

Bestyrelse

Andreas Haugstrup Hommelhoff
formand

Nicolai Hommelhoff

Lars-Erik Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Havneinvest Århus II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Havneinvest Århus II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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

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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havneinvest Århus II ApS Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C Hjemmeside: www.lighthouse-aarhus.dk CVR-nr.: 31 37 57 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Andreas Haugstrup Hommelhoff, formand Nicolai Hommelhoff Lars-Erik Larsen
Direktion	Lars-Erik Larsen Ole Byriel
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Lett Advokatfirma Vester Allé 4 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

Selskabsoplysninger

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CBH Holding Aarhus ApS.

Koncernrapporten for CBH Holding Aarhus ApS kan rekvireres på følgende adresse:

CBH Holding Aarhus ApS
Kystvejen 65, st.
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsudvikling og investering i ind- og udland samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.449.370, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 14.135.398.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		3.178.561	-3.658.786
Finansielle indtægter	1	38.460	229.273
Finansielle omkostninger		<u>-5.986</u>	<u>-29.302</u>
Resultat før skat		3.211.035	-3.458.815
Skat af årets resultat	2	<u>-761.665</u>	<u>830.554</u>
Årets resultat		<u>2.449.370</u>	<u>-2.628.261</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	10.000.000
Overført resultat	<u>1.249.370</u>	<u>-12.628.261</u>
	<u>2.449.370</u>	<u>-2.628.261</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		11.600.000	11.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.600.000	11.800.000
Anlægsaktiver		11.600.000	11.800.000
Varebeholdninger		0	7.112.879
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		337.989	585.386
Andre tilgodehavender		656.001	314.804
Udskudt skatteaktiv		206.393	215.000
Selskabsskat		0	615.554
Tilgodehavender		1.200.383	1.730.744
Likvide beholdninger		3.755.191	2.835.697
Omsætningsaktiver		4.955.574	11.679.320
Aktiver		16.555.574	23.479.320

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.810.398	11.561.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	10.000.000
Egenkapital	4	14.135.398	21.686.028
Andre hensættelser		1.000.000	1.000.000
Hensatte forpligtelser		1.000.000	1.000.000
Deposita		135.130	65.710
Langfristede gældsforpligtelser		135.130	65.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		451.894	648.781
Selskabsskat		753.058	0
Anden gæld		43.344	22.500
Periodeafgrænsningsposter		36.750	56.301
Kortfristede gældsforpligtelser		1.285.046	727.582
Gældsforpligtelser		1.420.176	793.292
Passiver		16.555.574	23.479.320
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.871	226.411
Andre finansielle indtægter	<u>32.589</u>	<u>2.862</u>
	<u>38.460</u>	<u>229.273</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	753.058	-615.554
Årets udskudte skat	<u>8.607</u>	<u>-215.000</u>
	<u>761.665</u>	<u>-830.554</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		11.716.855
Tilgang i årets løb		216.453
Afgang i årets løb		<u>-395.158</u>
Kostpris 31. december		<u>11.538.150</u>
Værdireguleringer 1. januar		83.145
Årets værdireguleringer		61.126
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-82.421</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>61.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>11.600.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	11.561.028	10.000.000	21.686.028
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	1.249.370	1.200.000	2.449.370
Egenkapital 31. december	125.000	12.810.398	1.200.000	14.135.398

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet er fælles momsregistreret med Aktieselskabet Havneinvest. Selskabet hæfter solidarisk for alle afgifter der måtte beløbe fællesregistreringen. Sidstenævnte står for afregningen af de tilgodehavende/skyldige afgifter.

Øvrige forhold

Af selskabets likvider udgør TDKK 109 (2014: TDKK 109) deponeringskonti, som er indbetalt af købere til selskabets lejligheder.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Havneinvest Århus II ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Omkostninger til opførelse af ejendomme

Omkostninger til opførelse af ejendomme indeholder de samlede omkostninger der er anvendt til opførelse af solgte ejendomme samt salgsomkostninger i forbindelse med salg af ejendomme.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som består af grunde og bygninger, måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for grunde og bygninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Kostpris for grunde og bygninger omfatter købspris med tillæg af bygge- og renoveringsudgifter samt renter af kapital, der er lånt til finansiering heraf.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger forbundet med gennemførelse af 5-års eftersyn for de af selskabet overdragede ejendomme. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringer fra andre projekter samt branchekendskab. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.