
Havneinvest Århus II ApS

Mariane Thomsens Gade 1C, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 37 57 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2017

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2017

Direktion

Lars-Erik Larsen

Ole Byriel

Bestyrelse

Andreas Hommelhoff
formand

Per Lilholt

Lars-Erik Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Havneinvest Århus II ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Havneinvest Århus II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 28. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havneinvest Århus II ApS Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 8000 Aarhus C Hjemmeside: www.lighthouse-aarhus.dk CVR-nr.: 31 37 57 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Andreas Hommelhoff, formand Per Lilholt 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 DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 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 2016 udviser et underskud på DKK 371.546, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.563.852.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab		-445.280	3.178.561
Finansielle indtægter	1	734	38.460
Finansielle omkostninger	2	<u>-31.795</u>	<u>-5.986</u>
Resultat før skat		-476.341	3.211.035
Skat af årets resultat	3	<u>104.795</u>	<u>-761.665</u>
Årets resultat		<u>-371.546</u>	<u>2.449.370</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	1.200.000
Overført resultat	<u>-2.871.546</u>	<u>1.249.370</u>
	<u>-371.546</u>	<u>2.449.370</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		11.900.000	11.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	11.900.000	11.600.000
Anlægsaktiver		11.900.000	11.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	337.989
Andre tilgodehavender		162.719	656.001
Udskudt skatteaktiv		311.188	206.393
Tilgodehavender		473.907	1.200.383
Likvide beholdninger		3.444.705	3.755.191
Omsætningsaktiver		3.918.612	4.955.574
Aktiver		15.818.612	16.555.574

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.938.852	12.810.398
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	1.200.000
Egenkapital	5	12.563.852	14.135.398
Andre hensættelser		1.000.000	1.000.000
Hensatte forpligtelser		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		164.902	135.130
Langfristede gældsforpligtelser	6	164.902	135.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		462.952	451.894
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.585.197	0
Selskabsskat		0	753.058
Anden gæld		41.709	43.344
Periodeafgrænsningsposter		0	36.750
Kortfristede gældsforpligtelser		2.089.858	1.285.046
Gældsforpligtelser		2.254.760	1.420.176
Passiver		15.818.612	16.555.574
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	5.871
Andre finansielle indtægter	<u>734</u>	<u>32.589</u>
	<u>734</u>	<u>38.460</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.016	0
Andre finansielle omkostninger	<u>7.779</u>	<u>5.986</u>
	<u>31.795</u>	<u>5.986</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	753.058
Årets udskudte skat	<u>-104.795</u>	<u>8.607</u>
	<u>-104.795</u>	<u>761.665</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.538.150
Tilgang i årets løb	300.000
Kostpris 31. december	11.838.150
Værdireguleringer 1. januar	61.850
Værdireguleringer 31. december	61.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for p-pladserne er indregnet med basis i vurdering foretaget af ekstern mægler. Mæglers forudsætninger for vurderingen er lignende salg i området og svarer til TDKK 202 pr. p-plads.

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	12.810.398	1.200.000	14.135.398
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	-2.871.546	2.500.000	-371.546
Egenkapital 31. december	125.000	9.938.852	2.500.000	12.563.852

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.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	164.902	135.130
Langfristet del	164.902	135.130
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>164.902</u>	<u>135.130</u>

7 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.

Af selskabets likvider udgør TDKK 109 (2015: TDKK 109) deponeringskonti, som er indbetalt af købere til selskabets lejligheder.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Havneinvest Århus II ApS for 2016 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 2016 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

Lejeindtægter indregnes linært over den periode, som lejen vedrører.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter, regnskabspraksis

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 CBH Holding Aarhus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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 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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien, svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.