
Aktieselskabet Havneinvest

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 67 65 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Lars-Erik Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

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

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

Ole Byriel
direktør

Bestyrelse

Lars-Erik Larsen
formand

Nicolai Hommelhoff

Ole Byriel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Havneinvest

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Havneinvest 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	Aktieselskabet Havneinvest Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C Hjemmeside: www.lighthouse-aarhus.dk CVR-nr.: 32 67 65 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Lars-Erik Larsen, formand Nicolai Hommelhoff Ole Byriel
Direktion	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 2.636.718, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 22.291.855.

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

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-465.469	132.790.607
Personaleomkostninger	1	0	-2.633.162
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-81.903	-71.890
Andre driftsomkostninger		-2.856	-155.068
Resultat før finansielle poster		-550.228	129.930.487
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.449.370	-2.740.761
Finansielle indtægter	3	17.151	1.322.894
Finansielle omkostninger	4	-262.230	-9.469.743
Resultat før skat		1.654.063	119.042.877
Skat af årets resultat	5	982.655	-30.205.899
Årets resultat		2.636.718	88.836.978

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	112.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.550.630	-17.740.761
Overført resultat	10.187.348	-15.422.261
	2.636.718	88.836.978

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	7	7.200.000	7.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	81.903
Materielle anlægsaktiver		7.200.000	7.481.903
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	14.135.398	21.686.028
Finansielle anlægsaktiver		14.135.398	21.686.028
Anlægsaktiver		21.335.398	29.167.931
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	489.750
Andre tilgodehavender		124.235	669.665
Udskudt skatteaktiv		1.650.628	1.797.353
Selskabsskat		1.124.380	0
Tilgodehavender		2.899.243	2.956.768
Likvide beholdninger		5.386.537	36.530.225
Omsætningsaktiver		8.285.780	39.486.993
Aktiver		29.621.178	68.654.924

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.633.970	16.184.600
Overført resultat		13.157.885	2.970.537
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Egenkapital	9	22.291.855	29.655.137
Andre hensættelser		1.000.000	1.000.000
Hensatte forpligtelser		1.000.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	303.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.719.797	585.386
Selskabsskat		0	34.397.755
Anden gæld		382.776	2.465.176
Periodeafgrænsningsposter		176.750	247.907
Kortfristede gældsforpligtelser		6.329.323	37.999.787
Gældsforpligtelser		6.329.323	37.999.787
Passiver		29.621.178	68.654.924
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	2.451.134
Pensioner	0	155.730
Andre omkostninger til social sikring	0	26.298
	0	2.633.162
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	81.903	71.890
	81.903	71.890
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	714.155
Andre finansielle indtægter	17.151	608.739
	17.151	1.322.894
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	128.737	226.411
Andre finansielle omkostninger	133.493	9.243.332
	262.230	9.469.743
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-191.819	34.397.755
Årets udskudte skat	146.725	934.715
Regulering af sambeskatning tidligere år	-937.561	-5.126.571
	-982.655	30.205.899

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	227.897
Kostpris 31. december	227.897
Ned- og afskrivninger 1. januar	145.994
Årets afskrivninger	81.903
Ned- og afskrivninger 31. december	227.897
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0
Afskrives over	3 år

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	13.968.460
Afgang i årets løb	-386.923
Kostpris 31. december	13.581.537
Værdireguleringer 1. januar	-6.568.460
Årets tilbageførte værdireguleringer	186.923
Værdireguleringer 31. december	-6.381.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.200.000

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	5.501.428	5.501.428
Kostpris 31. december	5.501.428	5.501.428
Værdireguleringer 1. januar	16.184.600	33.925.361
Årets resultat	2.449.370	-2.740.761
Udbytte til moderselskabet	-10.000.000	-15.000.000
Værdireguleringer 31. december	8.633.970	16.184.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.135.398	21.686.028

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Havneinvest Århus II ApS	Aarhus	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	16.184.600	2.970.537	10.000.000	29.655.137
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-7.550.630	10.187.348	0	2.636.718
Egenkapital 31. december	500.000	8.633.970	13.157.885	0	22.291.855

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	500.000	500.000	500.000	500.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	375.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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

Selskabet er fælles momsregistreret Havneinvest Århus II ApS. Selskabet hæfter solidarisk for alle afgifter der måtte beløbe fællesregistreringen. Selskabet står for afregningen af de tilgodehavende/skyldige afgifter for fællesregistreringen.

Øvrige forhold

Af selskabets likvider udgør TDKK 50 deponeringskonti, som er indbetalt af købere til selskabets lejligheder.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet Havneinvest for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Bruttotab

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 til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Samtlige personaleomkostninger der kan henføres til ejendomme under opførelse er aktiveret herpå.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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 og øvrige materielle anlægsaktiver

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.