



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HAVEMANNS APS
STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2016

Thomas J. Havemann

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Havemanns ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 25 48 52 62 Stiftet: 3. juli 2000 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas J. Havemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Havemanns ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. april 2016

Direktion

Thomas J. Havemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Havemanns ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Havemanns 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

Aalborg, den 22. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt anden form for investering og virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 58.065 tkr.

Koncernens primære forretningsområde, som består i udvikling, projektering og opførelse/salg af boligprojekter, forløber tilfredsstillende og har i regnskabsåret generet et overskud i størrelsesorden 58 mio. kr. efter skat.

Årets resultat inklusive datterselskabsaktiviteter anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Havemanns ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning og måling af tilknyttede virksomheder til indre værdi.

Praksisændringerne er indregnet ved korrektion af sammenligningstal, mens effekt på egenkapitalen primo 2014 er indregnet direkte på egenkapital primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat med 58.125 tkr. Balancesummen og egenkapital forøges med 64.535 tkr. pr. 31. december 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andele i investeringsforening. Disse måles til kursen pr. statusdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

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

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-470.021	-164.108
Nedskrivning af omsætningsaktiver.....		0	5.787
Af- og nedskrivninger.....		-11.999	-12.000
DRIFTSRESULTAT.....		-482.020	-170.321
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		59.890.870	2.336.494
Andre finansielle indtægter.....	1	869.273	6.434.068
Andre finansielle omkostninger.....		-464.932	-567.247
RESULTAT FØR SKAT.....		59.813.191	8.032.994
Skat af årets resultat.....	2	18.083	-1.403.168
ÅRETS RESULTAT.....		59.831.274	6.629.826
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		59.890.870	6.409.503
Anvendt af tidligere års overskud.....		-59.596	-3.279.677
I ALT.....		59.831.274	6.629.826

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		35.000	47.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	35.000	47.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		66.380.373	6.489.503
Andre værdipapirer.....		0	1.444.140
Finansielle anlægsaktiver.....	4	66.380.373	7.933.643
ANLÆGSAKTIVER.....		66.415.373	7.980.643
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		20.047.718	38.103.064
Udskudte skatteaktiver.....		27.500	24.860
Andre tilgodehavender.....		13.082.467	14.225.680
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	238.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.019.821	0
Tilgodehavender.....		36.177.506	52.591.604
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.494.780	3.472.148
Værdipapirer.....		1.494.780	3.472.148
Likvider.....		19.101.992	370.795
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		56.774.278	56.434.547
AKTIVER.....		123.189.651	64.415.190
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		66.300.373	6.409.503
Overført overskud.....		53.762.762	53.822.358
Forslag til udbytte.....		0	2.000.000
EGENKAPITAL.....	5	120.188.135	62.356.861
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		173.612	0
Selskabsskat.....		2.421.440	0
Anden gæld.....		11.526	1.835.354
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		394.938	222.975
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.001.516	2.058.329
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.001.516	2.058.329
PASSIVER.....		123.189.651	64.415.190
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	869.048	1.323.831	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	225	5.110.237	
	869.273	6.434.068	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-15.443	222.975	2
Regulering af udskudt skat.....	-2.640	1.180.193	
	-18.083	1.403.168	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
Kostpris 1. januar 2015.....		160.000	
Kostpris 31. december 2015.....		160.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		113.000	
Årets afskrivninger		12.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		125.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		35.000	
Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer	4
Kostpris 1. januar 2015.....	80.000	2.017.305	
Afgang.....	0	-1.444.140	
Kostpris 31. december 2015.....	80.000	573.165	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	6.409.503	-573.165	
Årets opskrivninger	59.890.870	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	66.300.373	-573.165	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	66.380.373	0	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
E3 Holding ApS, Gentofte.....	66.380.373	59.890.870	100 %
TKM Ejendomme ApS, Gentofte.....	16.495.479	7.856.068	100 %
Ejendomsselskabet Søhusene ApS, Gentofte...	53.524.676	56.568.600	100 %
Byggeselskabet ØS9 ApS, Gentofte.....	-229.357	-279.357	70 %
Ejendomsselskabet MLV ApS, Gentofte.....	37.726	-12.274	100 %
Ejendomsselskabet SMV ApS, Gentofte.....	50.000	0	100 %
Ejendomsselskabet KLVP ApS, Gentofte.....	42.751	-7.249	100 %

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	0	53.822.358	2.000.000	55.947.358
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		6.409.503			6.409.503
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	6.409.503	53.822.358	2.000.000	62.356.861
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		59.890.870	-59.596		59.831.274
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	66.300.373	53.762.762	0	120.188.135

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet kautionerer i byggeperioden over for Nykredit Bank med 108 mio. kr. for datterselskabet, Byggeselskabet ØS9 ApS' forhåndslånegaranti stillet af Nykredit Bank.