

HAMIMMO A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/05/2015

Knud Erik Rasmussen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HAMIMMO A/S
Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

CVR-nr: 29397031
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
Åboulevarden 60, 2.sal
Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 29048061
P-enhed: 1011802210

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/04/2015

Direktion

Knud Erik Rasmussen

Bestyrelse

Jens Palle Neistskov

Erik Wihlborg

Kaj Erik Bramsen Ravn

Knud Erik Rasmussen

Henrik Kirketerp Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HAMIMMO A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAMIMMO A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 handlinger 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 22/04/2015

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabet er moderselskab for 2 danske selskaber, der via 2 tyske datterselskaber har investeret i 4 boligejendomme i det centrale Hamborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 12.492 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2014 andrager 73.253 tkr.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har i 2013 været præget af stigende priser på velbeliggende ejendomme bl.a. som følge af en meget stærk efterspørgsel.

Som følge heraf er ejendomsportefølgen opskrevet med 12.598 tkr svarende til ca. 6,6% af den samlede bogførte værdi ved årets begyndelse.

Selskabets resultat er positivt påvirket med 2.143 tkr før skat vedrørende reduceret hensættelse til negativ markedsværdi af selskabets renteswaps

Der er pr. 31.12.2014 hensat i alt 7.193 tkr. vedrørende negativ markedsværdi af renteswaps.

Aftalerne udløber den 30.9.2016, hvorfor det hensatte beløb vil blive indtægtsført i de kommende år.

For 2015 forventes et mindre resultat end i 2014.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Hamimmo A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Ved udarbejdelse af regnskabet er lempelsesreglen i ÅRL § 110 anvendt, og der aflægges således ikke koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Resultat dattervirksomheder

I regnskabsposten indgår resultat efter skat i dattervirksomhederne efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

BALANCE

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi.

Værdiansættelsen sker ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v.

Foreligger oplysninger om for nyligt gennemførte handler ikke, anvendes en afkastbaseret cash flow model,

hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til dattervirksomhedens indre værdi, og andelen af årets resultat efter skat indregnes i resultatopgørelsen, efter indre værdis-metode. Ved omregning til koncernens regnskabspraksis reguleres værdiansættelsen af investeringsejendomme i dattervirksomhederne til skønnede dagsværdier.

Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat. Selskabet sambeskattes med danske dattervirksomheder og koncernskatten fordeles mellem virksomhederne i forhold til skattepligtige indkomster.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Eksterne omkostninger		-159.527	-233.763
Bruttoresultat		-159.527	-233.763
Resultat af ordinær primær drift		-159.527	-233.763
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.635.207	3.130.449
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-24.697	-19.432
Ordinært resultat før skat		12.450.983	2.877.254
Ekstraordinært resultat før skat		12.450.983	2.877.254
Skat af årets resultat		40.530	26.957
Årets resultat		12.491.513	2.904.211
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.635.207	3.130.449
Overført resultat		-143.694	-226.238
I alt		12.491.513	2.904.211

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		73.960.291	61.411.699
Finansielle anlægsaktiver i alt		73.960.291	61.411.699
Anlægsaktiver i alt		73.960.291	61.411.699
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.728.923	1.448.190
Tilgodehavende skat		281.736	266.491
Andre tilgodehavender		0	58.545
Tilgodehavender i alt		2.010.659	1.773.226
Likvide beholdninger		22.569	143.045
Omsætningsaktiver i alt		2.033.228	1.916.271
Aktiver i alt		75.993.519	63.327.970

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		9.900.000	9.900.000
Andre reserver		34.320.549	21.685.342
Overført resultat		29.032.217	29.262.526
Egenkapital i alt	2	73.252.766	60.847.868
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.715.753	2.375.059
Anden gæld		25.000	105.043
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.740.753	2.480.102
Gældsforpligtelser i alt		2.740.753	2.480.102
Passiver i alt		75.993.519	63.327.970

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Renteindtægter fra dattervirksomheder udgør 50.537 kr. Renteudgifter dattervirksomheder udgør 77.149 kr.

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	9900000	21685342	29262526	0	60847868
Valutakursreg. datterv			-86615	0	-86615
Årets resultat		12635207	-143694	0	12491513
Egenkapital ultimo	9900000	34320549	29032217	0	73252766

3. Oplysning om ejerskab

Følgende aktionærer ejer mere end 5% af aktiekapitalen:

Bean Invest ApS, Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højbjerg

Zoogin ApS, Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højbjerg

Ægirsgade A/S, Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

Annexgården ApS, Dalvej 1, 8783 Hornsyld

Balder Invest A/S, Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

4. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Selskabet har udbetalt gage til direktionen med 175 tkr.hvoraf 75 tkr er udbetalt i de tyske datterselskaber.