

HAMIMMO A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2013

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	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HAMIMMO A/S
Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

CVR-nr: 29397031
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
Åboulevarden 60
8000 Århus C
CVR-nr: 29048061

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04/04/2013

Direktion

Knud Erik Rasmussen
Direktør

Bestyrelse

Kaj Erik Bramsen Ravn

Henrik Kirketerp Nielsen

Erik Wihlborg

Jens Palle Neistskov

Knud Erik Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HAMIMMO A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAMIMMO A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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, 04/04/2013

Gert Olander
Statsaut.revisor
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor

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 8.058 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2012 andrager 57.945 tkr.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier.

Ejendomsmarkedet i Hamborg har i 2012 været præget af stigende priser på velbeliggende ejendomme bl.a. som følge af en meget stærk efterspørgsel.

Som følge heraf er ejendomsportefølgen opskrevet med 3.938 tkr svarende til ca. 2,1% af den samlede bogførte værdi ved årets begyndelse.

Opskrivningen er baseret på årets huslejeforhøjelser kapitaliseret med uændrede afkastfaktorer i forhold til 2011.

Selskabets resultat er positivt påvirket med 5.877 tkr efter skat vedrørende delvis tilbageførsel af negativ markedsværdi af selskabets renteswaps.

Der er pr. 31.12.2012 hensat i alt 4.984 tkr. vedrørende negativ markedsværdi af renteswaps. Aftalerne udløber den 30.9.2016, hvorfor det hensatte beløb vil blive indtægtsført i de kommende år.

For 2013 forventes et noget mindre resultat end i 2012.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2012.

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.

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 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Eksterne omkostninger		-257.776	-237.981
Bruttoresultat		-257.776	-237.981
Resultat af ordinær primær drift		-257.776	-237.981
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		8.272.086	3.002.541
Andre finansielle indtægter		3.346	0
Øvrige finansielle omkostninger		0	-3.272
Ordinært resultat før skat		8.017.656	2.761.288
Ekstraordinært resultat før skat		8.017.656	2.761.288
Skat af årets resultat		39.928	5.947
Årets resultat		8.057.584	2.767.235
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.272.086	
Overført resultat		-214.502	
I alt		8.057.584	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.281.979	49.844.674
Finansielle anlægsaktiver i alt		58.281.979	49.844.674
Anlægsaktiver i alt		58.281.979	49.844.674
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		915.279	439.682
Tilgodehavende skat		289.171	117.496
Andre tilgodehavender		26.676	0
Tilgodehavender i alt		1.231.126	557.178
Likvide beholdninger		1.500	3.633
Omsætningsaktiver i alt		1.232.626	560.811
AKTIVER I ALT		59.514.605	50.405.485

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		9.900.000	9.900.000
Andre reserver		18.554.893	10.282.807
Overført resultat		29.489.492	29.538.776
Egenkapital i alt		57.944.385	49.721.583
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.545.220	648.938
Anden gæld		25.000	34.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.570.220	683.902
Gældsforpligtelser i alt		1.570.220	683.902
PASSIVER I ALT		59.514.605	50.405.485

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes bankgæld, i alt ca. 114,3 mio kr samt for negativ markedsværdi af renteswap på 5,0 mio kr.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr 31. december 2012. Eventuelle senere korrektioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

2. 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

3. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Selskabet har udbetalt gage til direktionen med 185 tkr. Selskabet har herudover ingen ansatte.