

HAMIMMO A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2014

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: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/04/2014

Direktion

Knud Erik Rasmussen

Bestyrelse

Kaj Erik Bramsen Ravn

Knud Erik Rasmussen

Henrik Kirketerp Nielsen

Erik Wihlborg

Jens Palle Neistkov

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

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, 27/05/2014

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 2.904 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2013 andrager 60.847 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 6.325 tkr svarende til ca. 3,57% af den samlede bogførte værdi ved årets begyndelse.

Selskabets resultat er negativt påvirket med 4.373 tkr før skat vedrørende forøget hensættelse af negativ markedsværdi af selskabets renteswaps

Der er pr. 31.12.2013 hensat i alt 9.358 tkr. vedrørende negativ markedsværdi af renteswaps.

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

For 2014 forventes et større resultat end i 2013.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2013.

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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Eksterne omkostninger		-233.763	-257.776
Bruttoresultat		-233.763	-257.776
Resultat af ordinær primær drift		-233.763	-257.776
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.130.449	8.272.086
Andre finansielle indtægter		0	3.346
Øvrige finansielle omkostninger		-19.432	0
Ordinært resultat før skat		2.877.254	8.017.656
Ekstraordinært resultat før skat		2.877.254	8.017.656
Skat af årets resultat		26.957	39.928
Årets resultat		2.904.211	8.057.584
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.130.449	8.272.086
Overført resultat		-226.238	-214.502
I alt		2.904.211	8.057.584

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.411.699	58.281.979
Finansielle anlægsaktiver i alt		61.411.699	58.281.979
Anlægsaktiver i alt		61.411.699	58.281.979
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.448.190	915.279
Tilgodehavende skat		266.491	289.171
Andre tilgodehavender		58.545	26.676
Tilgodehavender i alt		1.773.226	1.231.126
Likvide beholdninger		143.045	1.500
Omsætningsaktiver i alt		1.916.271	1.232.626
AKTIVER I ALT		63.327.970	59.514.605

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		9.900.000	9.900.000
Andre reserver		21.685.342	18.554.893
Overført resultat		29.262.526	29.489.492
Egenkapital i alt	1	60.847.868	57.944.385
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.375.059	1.545.220
Anden gæld		105.043	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.480.102	1.570.220
Gældsforpligtelser i alt		2.480.102	1.570.220
PASSIVER I ALT		63.327.970	59.514.605

Noter

1. 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	18554893	29489492	0	57944385
Valutakursreg. datterv			-728	0	-728
Årets resultat		3130449	-226238	0	2904211
Egenkapital ultimo	9900000	21685342	29262526	0	60847868

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes bankgæld, i alt ca. 113,8 mio kr samt for negativ markedsværdi af renteswap på 9,3 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 2013. Eventuelle senere korrektioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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. Selskabet har herudover ingen ansatte.