

HAMIMMO BOLIGINVEST A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/05/2013

Lars Grøngaard

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 BOLIGINVEST A/S
Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg
Telefonnummer: 50749469
CVR-nr: 29934266
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor Gert Olander

Ledespåtegning

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 årsrapporten 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 - 31. december 2012. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03/04/2013

Direktion

Knud Erik Rasmussen
Direktør

Bestyrelse

Niels Hykkelbjerg Graversen

Poul Bentsen

Anders Hjortshøj

Jens Palle Neistkov

Søren Mosbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HAMIMMO BOLIGINVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAMIMMO BOLIGINVEST 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, 03/04/2013

Gert Olander
Statsaut.revisor
Gert Olander

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har via et tysk datterselskab investeret i 5 ejendomme beliggende i det centrale Hamborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 5.354 tkr tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2012 andrager 50.612 tkr.

Regulering af markedsværdi af renteswap er udgiftststført i 2012 med 189 tkr.

Renteswappen er pr. 31.12.2012 afsat som gæld i dattervirksomheden med i alt 6.856 tkr. En renteswap med en negativ markedsværdi på 4,2 mio.kr. udløber pr. 30.9.2013 og vil da blive indtægtsført. Den anden renteswap med en negativ markedsværdi på 2,7 mio.kr. løber fra 1.10. 2013 til 31.12.2018.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier. Ejendomsmarkedet i Hamborg har i 2012 været præget af god efterspørgsel og stigende priser på tilsvarende velbeliggende ejendomme.

Der er i 2012 foretaget en opskrivning af ejendomsporteføljen med 5.096 tkr.

Der er hensat 28,5% i skat af resultatet i dattervirksomheden Hamimmo Boliginvest GmbH.

For 2013 forventes et resultat på niveau med 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som forrykker vurderingen i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Hamimmo Boliginvest 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, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 investerings-ejendomme i dattervirksomhederne til skønnede dagsværdier.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

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.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Eksterne omkostninger | | -228.238 | -233.977 |
| Bruttoresultat | | -228.238 | -233.977 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -228.238 | -233.977 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 5.256.546 | 4.332.209 |
| Andre finansielle indtægter | | 325.280 | 292.234 |
| Ordinært resultat før skat | | 5.353.588 | 4.390.466 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 5.353.588 | 4.390.466 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 5.353.588 | 4.390.466 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 5.256.546 | |
| Overført resultat | | 97.042 | |
| I alt | | 5.353.588 | |

Balance 31. december 2012

Aktiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 45.131.121 | 39.734.540 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 45.131.121 | 39.734.540 |
| Anlægsaktiver i alt | | 45.131.121 | 39.734.540 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.009.468 | 5.403.729 |
| Andre tilgodehavender | | 522.228 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 5.531.696 | 5.403.729 |
| Likvide beholdninger | | 2 | 4.866 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 5.531.698 | 5.408.595 |
| AKTIVER I ALT | | 50.662.819 | 45.143.135 |

Balance 31. december 2012

Passiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 42.950.000 | 42.950.000 |
| Andre reserver | | 7.955.952 | 2.699.406 |
| Forslag til udbytte | | -294.194 | -531.271 |
| Egenkapital i alt | 1 | 50.611.758 | 45.118.135 |
| Anden gæld | | 51.061 | 25.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 51.061 | 25.000 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 51.061 | 25.000 |
| PASSIVER I ALT | | 50.662.819 | 45.143.135 |

Noter

1. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | Ialt |
|---|---------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 42950000 | 2699406 | -531271 | 0 | 45118135 |
| Valutakursregulering af dattervirksomhed | 0 | 0 | 140035 | 0 | 140035 |
| Årets resultat | 0 | 5256546 | 97042 | 0 | 5353588 |
| Egenkapital ultimo | 42950000 | 7955952 | -294194 | 0 | 50611758 |

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld på 82,3 mio kr

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Group One ApS, Kong Haraldsvej 18, 9600 Års
 Bean Invest ApS, Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højbjerg
 Europa Invest Århus ApS, Kantorparken 35, 8240 Risskov
 Strandbolig A/S, Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

4. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Gage til direktionen udgør 163 tkr. Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2012 udover direktionen.