

HAMIMMO BOLIGINVEST A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/04/2014

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

Revisor Gert Olander

Ledespåtegning

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 årsrapporten 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 - 31. december 2013. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19/03/2014

Direktion

Knud Erik Rasmussen

Bestyrelse

Niels Hykkelbjerg Graversen

Søren Mosbæk

Jens Palle Neistkov

Poul Bentsen

Anders Hjortshøj

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 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

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, 19/03/2014

Statsaut.revisor
Gert Olander

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har via et tysk datterselskab investeret i 5 ejendomme beliggende i det centrale Hamborg. I 2013 er solgt 2 ejendomme så der fremadrettet ejes 3 ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i foråret 2013 nedsat aktiekapitalen fra 42.950.000 kr til 859.000 ved overførsel af 42.091.000 kr til andre reserver.

Der er i årets løb anskaffet egne aktier for nominelt 150.000 kr svarende til en anskaffelsessum på 10.130.250 kr.

Årets resultat udgør 10.906 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2013 andrager 51.350 tkr.

Regulering af markedsværdi af renteswap er indtægtsført i 2013 med 4.697 tkr. Renteswappen er pr. 31.12.2013 afsat som gæld i dattervirksomheden med ialt 2.160 tkr. Renteswappen udløber den 31.12.2018.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier. Ejendommene er i 2013 opskrevet med 7.837 tkr i henhold til vurderinger fra 2 ejendomsmæglere i Hamborg. Salg af 2 ejendomme i 2013 har medført en regnskabsmæssig avance på 989 tkr.

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

For 2014 forventes et noget lavere resultat end i 2013 på grund af frasalget af ejendomme samt forventet mindre opskrivning af ejendomme.

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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Eksterne omkostninger		-252.992	-228.238
Bruttoresultat		-252.992	-228.238
Resultat af ordinær primær drift		-252.992	-228.238
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		10.659.565	5.256.546
Andre finansielle indtægter	1	499.108	325.280
Ordinært resultat før skat		10.905.681	5.353.588
Ekstraordinært resultat før skat		10.905.681	5.353.588
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		10.905.681	5.353.588
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.659.565	5.256.546
Overført resultat		246.116	97.042
I alt		10.905.681	5.353.588

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.679.030	45.131.121
Finansielle anlægsaktiver i alt		29.679.030	45.131.121
Anlægsaktiver i alt		29.679.030	45.131.121
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.465.749	5.009.468
Andre tilgodehavender		145.259	522.228
Tilgodehavender i alt		21.611.008	5.531.696
Likvide beholdninger		84.308	2
Omsætningsaktiver i alt		21.695.316	5.531.698
AKTIVER I ALT		51.374.346	50.662.819

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		859.000	42.950.000
Andre reserver		18.615.517	7.955.952
Overført resultat		31.876.018	-294.194
Egenkapital i alt	2	51.350.535	50.611.758
Anden gæld		23.811	51.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.811	51.061
Gældsforpligtelser i alt		23.811	51.061
PASSIVER I ALT		51.374.346	50.662.819

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Heraf vedrører 334.626 kr fra dattervirksomheden Hamimmo Boliginvest GmbH.

2. 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	7955952	-294194	0	50611758
Kapitalnedsættelse	-42091000		42091000		0
Køb af egne aktier			-10130250		-10130250
Valutakursregulering af dattervirksomhed	0	0	-36654	0	-36654
Årets resultat	0	10659565	246116	0	10905681
Egenkapital ultimo	859000	18615517	31876018	0	51350535

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld på 71,1 mio kr

4. 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
 Montenotte Holding ApS, Egebjergvej 20, 8220 Brabrand

5. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Gage til direktionen udgør 135 tkr. Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2013 udover direktionen.