

HAMIMMO A/S

Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/05/2016

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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
Mindet 2, 4 tv
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 29048061
P-enhed: 1011802210

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26/02/2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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, 26/02/2016

Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
CVR: 29048061

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 36.069 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2015 andrager 109.457 tkr.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier. Ejendomsmarkedet i Hamborg har i de senere år været præget af stigende priser på velbeliggende ejendomme bl.a. som følge af en meget stærk efterspørgsel og den lave rente. Som følge heraf er ejendomsportefølgen opskrevet med 29.167 tkr.

Selskabets resultat er positivt påvirket med 3.354 tkr før skat vedrørende reduceret hensættelse til negativ markedsværdi af selskabets renteswaps

Der er pr. 31.12.2015 hensat i alt 3.849 tkr. vedrørende negativ markedsværdi af renteswaps. Aftalerne udløber den 30.9.2016, hvorfor det hensatte beløb vil blive indtægtsført i 2016.

I overensstemmelse med en ejeraftale mellem selskabets aktionærer, har selskabet påbegyndt salg af selskabets 2 datterselskaber i Tyskland.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Gældsforpligtigelser

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtigelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Eksterne omkostninger		-196.897	-159.527
Bruttoresultat		-196.897	-159.527
Resultat af ordinær primær drift		-196.897	-159.527
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		36.303.049	12.635.207
Øvrige finansielle omkostninger		-29.311	-24.697
Ordinært resultat før skat		36.076.841	12.450.983
Skat af årets resultat		-7.550	40.530
Årets resultat		36.069.291	12.491.513
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.303.049	12.635.207
Overført resultat		-233.758	-143.694
I alt		36.069.291	12.491.513

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		110.397.943	73.960.291
Finansielle anlægsaktiver i alt		110.397.943	73.960.291
Anlægsaktiver i alt		110.397.943	73.960.291
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.021.197	1.728.923
Tilgodehavende skat		159.226	281.736
Tilgodehavender i alt		2.180.423	2.010.659
Likvide beholdninger		7.045	22.569
Omsætningsaktiver i alt		2.187.468	2.033.228
Aktiver i alt		112.585.411	75.993.519

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		9.900.000	9.900.000
Andre reserver		70.623.598	34.320.549
Overført resultat		28.933.062	29.032.217
Egenkapital i alt	1	109.456.660	73.252.766
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.109.731	2.715.753
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.020	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.128.751	2.740.753
Gældsforpligtelser i alt		3.128.751	2.740.753
Passiver i alt		112.585.411	75.993.519

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	9900000	34320549	29032217	0	73252766
Valutakursreg. datterv			134603	0	134603
Årets resultat		36303049	-233758	0	36069291
Egenkapital ultimo	9900000	70623598	28933062	0	109456660

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes bankgæld, i alt 107,2 mio kr., samt for negativ markedsværdi af renteswap på 3,4 mio kr.

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. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har udbetalt gage til direktionen med 175 tkr, hvoraf 105 tkr er udbetalt i de tyske selskaber.