

# **HAMIMMO BOLIGINVEST A/S**

Skåde Højgårdsvej 119  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/02/2016**

---

**Lars Grøngaard**  
**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

<b>Virksomheden</b>	HAMIMMO BOLIGINVEST A/S Skåde Højgårdsvej 119 8270 Højbjerg  Telefonnummer: 50749469  CVR-nr: 29934266 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor Åboulevarden 60, 2 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 årsrapporten 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 - 31. december 2015. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10/02/2016

## Direktion

Knud Erik Rasmussen

## Bestyrelse

Niels Hykkelberg Graversen  
Formand

Søren Mosbæk

Flemming Johannsen

Poul Bentsen

Morten Poulsgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HAMIMMO BOLIGINVEST A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAMIMMO BOLIGINVEST 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, 10/02/2016

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet har via et tysk datterselskab investeret i 3 ejendomme beliggende i det centrale Hamborg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 15.165 tkr., og egenkapitalen pr. 31. december 2015 andrager 69.212 tkr.

Regulering af markedsværdi af renteswap er i regnskabsåret indtægtsført med 554 tkr.

Renteswappen er pr. 31.12.2015 afsat som gæld i dattervirksomheden med ialt 3.421 tkr. Renteswappen udløber den 31.12.2018.

Ejendomsporteføljen værdiansættes i lighed med tidligere år til skønnede dagsværdier. Ejendommene er i 2015 opskrevet med 9.698 tkr som følge af stigende priser i Hamborg

For 2016 forventes et lavere resultat end i 2015.

## 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.

## Egne aktier

Egne aktier værdiansættes til 0 ved modregning i egenkapitalens frie reserver.

## 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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktioner. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Eksterne omkostninger .....		-69.212	-102.414
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-69.212</b>	<b>-102.414</b>
Personaleomkostninger .....		-90.415	-90.544
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-159.627</b>	<b>-192.958</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		14.735.670	2.328.317
Andre finansielle indtægter .....		1.176.902	601.903
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>15.752.945</b>	<b>2.737.262</b>
Skat af årets resultat .....		-588.318	-55.373
<b>Årets resultat</b> .....		<b>15.164.627</b>	<b>2.681.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		14.735.670	2.328.317
Overført resultat .....		428.957	353.572
<b>I alt</b> .....		<b>15.164.627</b>	<b>2.681.889</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		46.757.682	31.940.911
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>46.757.682</b>	<b>31.940.911</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>46.757.682</b>	<b>31.940.911</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		17.423.462	18.631.028
Andre tilgodehavender .....		1.450.199	3.472.314
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.873.661</b>	<b>22.103.342</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.033.838	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.033.838</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		6.900	7.108
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>22.914.399</b>	<b>22.110.450</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>69.672.081</b>	<b>54.051.361</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		859.000	859.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		35.679.504	20.943.834
Overført resultat .....		32.673.212	32.163.154
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>69.211.716</b>	<b>53.965.988</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		346.715	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>346.715</b>	<b>0</b>
Skyldig selskabsskat .....		77.669	55.373
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		35.981	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>113.650</b>	<b>85.373</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>113.650</b>	<b>85.373</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>69.672.081</b>	<b>54.051.361</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	859000	20943834	32163154	0	53965988
Valutakursregulering af dattervirksomhed	0	0	81101	0	81101
Årets resultat	0	14735670	428957	0	15164627
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>859000</b>	<b>35679504</b>	<b>32673212</b>	<b>0</b>	<b>69211716</b>

Egne aktier:

Der er i 2013 anskaffet 150 aktier (nominelt 150.000 kr) for 10.130.250 kr. Egne aktier svarer til 17,46% af selskabets samlede aktiekapital. Egne aktier er værdiansat til 0 kr.

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Kapitalinteresser i dattervirksomhed

Selskabets dattervirksomhed er:

Hamimmo Boliginvest GMBH, Blütenweg 22, 22589 Hamborg. Ejerandelen udgør 100%.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld på 67,4 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 90 tkr. Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2015 udover direktionen.