

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

O. Ingemann Hansen A/S
Hovedvejen 162
2600 Glostrup

CVR nr. 11226388

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 13. juni 2019

Dirigent
Ove Ingemann Hansen



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for O. Ingemann Hansen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

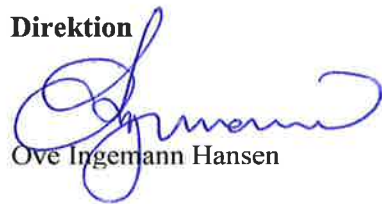
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 13. juni 2019

Direktion



Ove Ingemann Hansen

Bestyrelse

Bente Egelund Hansen

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Ove Ingemann Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i O. Ingemann Hansen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 13. juni 2019

SØNDERUP I/S

statsautoriserede revisorer

CVR 31824559



Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, drift af ejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	2.248.883	2.168.244
1. Personaleomkostninger	-498.000	-498.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-95.730	-80.396
Andre driftsomkostninger	-93.324	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	529.394	486.717
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	2.091.223	2.076.565
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-550.000
Andre finansielle indtægter	13.239	247.531
Øvrige finansielle omkostninger	-284.076	-312.715
RESULTAT FØR SKAT	1.820.386	1.461.381
Skat af årets resultat	339.972	-455.786
ÅRETS RESULTAT	2.160.358	1.005.595
Forslag til resultatdisponering		
Udloddet á conto udbytte	6.500.000	725.000
Overført resultat	-4.339.642	280.595
Disponeret i alt	2.160.358	1.005.595

3. Særlige poster

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
4. Grunde og bygninger	54.601.500	59.736.923
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	629.594	503.647
Materielle anlægsaktiver i alt	55.231.094	60.240.570
ANLÆGSAKTIVER I ALT	55.231.094	60.240.570
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	220.787	360.787
Andre tilgodehavender	269.840	0
Periodeafgrænsningsposter	61.878	69.206
Tilgodehavender i alt	552.505	429.993
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.355.566	1.454.958
Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.355.566	1.454.958
Likvide beholdninger	2.187.810	39.526
Likvide beholdninger i alt	2.187.810	39.526
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.095.881	1.924.477
AKTIVER I ALT	60.326.975	62.165.047

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	24.666.357	29.006.000
EGENKAPITAL I ALT	25.666.357	30.006.000
Hensættelser til udskudt skat	6.410.929	7.057.397
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	6.410.929	7.057.397
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.628.716	20.665.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.628.716	20.665.716
Kortfristet andel af langfristet gæld	37.000	37.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.004.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.856	29.508
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.687.000	0
Gæld til associerede virksomheder	47.000	50.000
Selskabsskat	220.225	301.056
Anden gæld	1.601.990	1.948.679
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	902	65.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.620.973	4.435.934
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	28.249.689	25.101.650
PASSIVER I ALT	60.326.975	62.165.047
7. Væsentlige aktiviteter		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Personalemkostninger		
Lønninger	498.000	498.000
Personalemkostninger i alt	498.000	498.000
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	95.730	80.396
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	95.730	80.396
3. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	-93.324	0
Særlige poster i alt	-93.324	0

4. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2018 baseret på en afkastprocent 4,5 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Colliers Markedspuls.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2018 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -5.200 og t.kr. 6.500.

Noter

	2018	2017
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	1.000.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	500.000
Ultimo	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		
Primo	29.005.999	28.725.405
Overført fra resultatdisponering	-4.339.642	280.595
Ultimo	24.666.357	29.006.000
Udbytte		
Udloddet á conto udbytte	6.500.000	725.000
Udbetalt udbytte	-6.500.000	-725.000
Ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	25.666.357	30.006.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 20.120 efter 5 år.

7. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive handel og finansiering.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 20.666, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 54.601.

Til sikkerhed for realkreditinstitut er der tinglyst afgiftspantebrev på nom t.EUR 671

I selskabets ejendomme er der, udover tinglyst pant ligeledes tinglyst skadeløsbrev på i alt nom. t.kr. 4.000

9. Eventualposter

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.