

## ÅRSRAPPORT 2015

### O. Ingemann Hansen A/S

Hovedvejen 162  
2600 Glostrup

CVR nr. 11226388

#### Indsender:

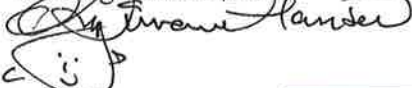
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. maj 2016

Dirigent

Ove Ingemann Hansen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for O. Ingemann Hansen A/S.

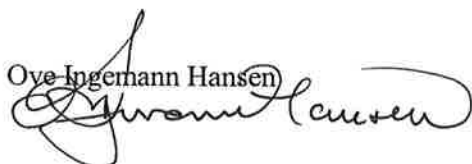
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 18. maj 2016

### Direktion

Ove Ingemann Hansen  


### Bestyrelse:

Bente Egelund Hansen

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Ove Ingemann Hansen  


# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i O. Ingemann Hansen A/S

Vi har revideret årsregnskabet for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 18. maj 2016

## **SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**

**CVR 31 82 45 59**



Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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, vareforbrug, 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**

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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi baseret på en forventet salgsværdi af investeringsejendommene opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Den løbende regulering til dagsværdi føres på den særskilte post i resultatopgørelsen Dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

#### **Driftsmaterial og inventar**

Driftsmateriel og inventar 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 afskrives ikke på grunde.

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

Driftsmateriel og inventar 3-10 år.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overdragelsestidspunktet, indregnes udbyttet dog som en reduktion på kapitalandelens kostpris.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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.

#### **Udbytte**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.971.885	2.144.525
1. Personaleomkostninger	-498.000	-498.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-69.999	-116.347
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.403.886</b>	<b>1.530.178</b>
Andre finansielle indtægter	155.872	134.762
Øvrige finansielle omkostninger	-464.408	-451.562
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.095.350</b>	<b>1.213.378</b>
Ekstraordinære udgifter	0	-177.325
<b>EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.095.350</b>	<b>1.036.053</b>
Skat af årets resultat	296.014	253.797
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.391.364</b>	<b>1.289.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overført resultat	1.391.364	889.850
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.391.364</b>	<b>1.289.850</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	55.229.613	58.892.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	606.653	676.652
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.836.266</b>	<b>59.568.652</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	3.750.000	3.750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.750.000</b>	<b>3.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>59.586.266</b>	<b>63.318.652</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.362	0
Andre tilgodehavender	63.484	266.507
Periodeafgrænsningsposter	80.313	87.631
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>175.159</b>	<b>354.138</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.495.247	1.643.441
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2.495.247</b>	<b>1.643.441</b>
Likvide beholdninger	113.973	12.425
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>113.973</b>	<b>12.425</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.784.379</b>	<b>2.010.004</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>62.370.645</b>	<b>65.328.656</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>5. Egenkapital</b>		
6. Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	22.419.076	24.989.868
Overført resultat	6.466.805	3.638.787
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>29.385.881</u></b>	<b><u>29.528.655</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	6.906.744	9.013.011
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>6.906.744</u></b>	<b><u>9.013.011</u></b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.332.490	20.654.488
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.332.490</u></b>	<b><u>20.654.488</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	400.000	400.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.288.047	3.364.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.882	71.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	557.637
Selskabsskat	148.601	0
Anden gæld	1.771.739	1.738.835
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	133.261	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.745.530</u></b>	<b><u>6.132.502</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>26.078.020</u></b>	<b><u>26.786.990</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>62.370.645</u></b>	<b><u>65.328.656</u></b>

8. Hovedaktivitet

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	498.000	498.000
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>498.000</b>	<b>498.000</b>
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	69.999	116.347
Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	177.325
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>69.999</b>	<b>293.672</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2015 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 2015 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -4.800 og t.kr. 6.100.

### 4. Finansielle anlægsaktiver

Specifikation af andele i tilknyttede virksomheder

Casa Ingemann S.L, Spanien, 100 %, der foreligger ikke endeligt regnskab for 2015.

## Noter

	2015	2014
<b>5. Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Primo	500.000	500.000
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	24.989.868	24.989.868
Årets tilbageførsel af opskrivning	-2.570.792	0
<b>Ultimo</b>	<b>22.419.076</b>	<b>24.989.868</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	3.638.787	2.748.937
Overført fra resultatdisponering	1.391.364	889.850
Overført fra overkurs	1.436.654	0
<b>Ultimo</b>	<b>6.466.805</b>	<b>3.638.787</b>
Afsat udbytte	0	400.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>29.385.881</b>	<b>29.528.655</b>

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Lånene er afdragsfri rentetilpasningslån, optaget i Euro og DKK. Lånene forventes prolongeret ved udløb.

### 8. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive handel og finansiering.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 20.732, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 55.810.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.640 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

I selskabets ejendomme er der, udover prioritetesgæld, tinglyst skadesløsbreve på i alt nom. kr. 4.000.000.