

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

**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 2018

**Dirigent**  
Ove Ingemann Hansen



## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 135 har kapitalejerne besluttet, at selskabets årsrapport for 2018 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 13. juni 2018

### Direktion

  
Ove Ingemann Hansen

### Bestyrelse

Bente Egelund Hansen

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Ove Ingemann Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

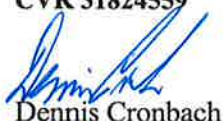
\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 13. juni 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 2017 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**

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. I det omfang udlodtet 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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	2017	2016
Bruttofortjeneste	2.654.961	2.084.399
1. Personaleomkostninger	-498.000	-498.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-80.396	-74.597
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>2.076.565</b>	<b>1.511.802</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-550.000	0
Andre finansielle indtægter	247.531	165.272
Øvrige finansielle omkostninger	-312.715	-286.830
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.461.381</b>	<b>1.390.244</b>
Skat af årets resultat	-455.786	-310.719
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.005.595</b>	<b>1.079.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udloddet á conto udbytte	725.000	1.240.000
Overført resultat	280.595	-160.475
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.005.595</b>	<b>1.079.525</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
3. Grunde og bygninger	59.736.923	55.925.241
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	503.647	584.044
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.240.570</b>	<b>56.509.285</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	3.750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>60.240.570</b>	<b>60.259.285</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	360.787	0
Andre tilgodehavender	0	13.594
Periodeafgrænsningsposter	69.206	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>429.993</b>	<b>13.594</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.454.958	1.038.568
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.454.958</b>	<b>1.038.568</b>
Likvide beholdninger	39.526	45.836
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>39.526</b>	<b>45.836</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.924.477</b>	<b>1.097.998</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>62.165.047</b>	<b>61.357.283</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	500.000
Overført resultat	29.006.000	28.725.405
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>30.006.000</b>	<b>29.225.405</b>
Hensættelser til udskudt skat	7.057.397	6.950.957
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>7.057.397</b>	<b>6.950.957</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.702.716	20.732.156
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.702.716</b>	<b>20.732.156</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	2.004.612	2.279.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.508	31.456
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.000	70.251
Selskabsskat	301.056	262.899
Anden gæld	1.948.679	1.804.518
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	65.079	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.398.934</b>	<b>4.448.765</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>25.101.650</b>	<b>25.180.921</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>62.165.047</b>	<b>61.357.283</b>
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		

## Noter

---

	2017	2016
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	498.000	498.000
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>498.000</b>	<b>498.000</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	80.396	74.597
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>80.396</b>	<b>74.597</b>

### 3. 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 2017 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 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -5.654 og t.kr. 7.067.

## Noter

	2017	2016
<b>4. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	500.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	500.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	28.725.405	28.885.880
Overført fra resultatdisponering	280.595	-160.475
<b>Ultimo</b>	<b>29.006.000</b>	<b>28.725.405</b>
<b>Udbytte</b>		
Udloddet á conto udbytte	725.000	1.240.000
Udbetalt udbytte	-725.000	-1.240.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>30.006.000</b>	<b>29.225.405</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

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

### 6. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive handel og finansiering.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 20.703, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 55.993.

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

### 8. Eventualposter

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