

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

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 3. juli 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Selskabets årsrapport for 2019 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 3. juli 2020

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 2019 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 3. juli 2020

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 2019 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 regskabspost 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

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 afaktuelle 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	2.205.347	2.248.883
1. Personaleomkostninger	-603.000	-498.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-103.398	-95.730
Andre driftsomkostninger	0	-93.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.127.252	529.394
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	9.626.201	2.091.223
Andre finansielle indtægter	381.931	13.239
Øvrige finansielle omkostninger	-89.821	-284.076
RESULTAT FØR SKAT	9.918.311	1.820.386
Skat af årets resultat	-2.182.554	339.972
ÅRETS RESULTAT	7.735.757	2.160.358
Forslag til resultatdisponering		
Udloddet á conto udbytte	0	6.500.000
Overført resultat	7.735.757	-4.339.642
Disponeret i alt	7.735.757	2.160.358

3. Særlige poster

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
4. Grunde og bygninger	63.400.000	54.601.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	526.196	629.594
Materielle anlægsaktiver i alt	63.926.196	55.231.094
ANLÆGSAKTIVER I ALT	63.926.196	55.231.094
Andre tilgodehavender	212.598	269.840
Periodeafgrænsningsposter	63.707	61.878
Tilgodehavender i alt	276.305	331.718
Andre værdipapirer og kapitalandele	816.936	2.355.566
Værdipapirer og kapitalandele i alt	816.936	2.355.566
Likvide beholdninger	281.185	2.187.810
Likvide beholdninger i alt	281.185	2.187.810
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.374.426	4.875.094
AKTIVER I ALT	65.300.622	60.106.188

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	32.402.115	24.666.357
EGENKAPITAL I ALT	33.402.115	25.666.357
Hensættelser til udskudt skat	8.198.760	6.410.929
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	8.198.760	6.410.929
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.581.625	20.628.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.581.625	20.628.716
Kortfristet andel af langfristet gæld	42.000	37.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.136	26.856
Gæld til tilknyttede virksomheder	612.105	5.687.000
Selskabsskat	394.722	220.225
Anden gæld	2.040.159	1.428.203
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.118.122	7.400.186
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	23.699.747	28.028.902
PASSIVER I ALT	65.300.622	60.106.188
7. Væsentlige aktiviteter		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	603.000	498.000
Personaleomkostninger i alt	603.000	498.000
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	103.398	95.730
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	103.398	95.730
3. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-93.324
Særlige poster i alt	0	-93.324
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 2019 baseret på en afkastprocent 3,75% 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 2019 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -7.462 og t.kr. 9.757.		
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	1.000.000	1.000.000
Ultimo	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		
Primo	24.666.358	29.005.999
Overført fra resultatdisponering	7.735.757	-4.339.642
Ultimo	32.402.115	24.666.357
Udbytte		
Udloddet á conto udbytte	0	6.500.000
Udbetalt udbytte	0	-6.500.000
Ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	33.402.115	25.666.357

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 19.228 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. 20.624, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 63.400.

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 hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ove Ingemann Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-744082468781
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 10:54:24
Underskrevet med NemID

Ove Ingemann Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-744082468781
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 10:54:24
Underskrevet med NemID

Ove Ingemann Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-744082468781
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 10:54:24
Underskrevet med NemID

Bente Egelund Ingemann Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-746385379050
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 11:07:56
Underskrevet med NemID

Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-052889749854
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 11:25:42
Underskrevet med NemID

Dennis Cronbach

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019904532
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 11:35:16
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 09a012faKwt240091075