

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

O. Ingemann Hansen A/S

Hovedvejen 166
2600 Glostrup

CVR nr. 11226388

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2023

Dirigent

Ove Ingemann Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 8. maj 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 8. maj 2023

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O. Ingemann Hansen A/S for regnskabsåret 2022 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 administrationselskab 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

Andre anlæg, 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 afskrives ikke på grunde.

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

- 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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

Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen, mens unoterede værdipapirer måles til kostpris.

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 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	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.975.482	1.810.441
1. Personaleomkostninger	-678.000	-678.000
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-93.000	-98.797
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	376.183	153.743
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.580.665	1.187.387
Andre finansielle indtægter	1.066.388	467.900
Øvrige finansielle omkostninger	-1.125.595	-106.591
RESULTAT FØR SKAT	1.521.458	1.548.696
Skat af årets resultat	-338.138	-342.015
ÅRETS RESULTAT	1.183.320	1.206.681
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	5.000.000
Overført resultat	-816.680	-3.793.319
Disponeret i alt	1.183.320	1.206.681

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
3. Grunde og bygninger	66.100.000	65.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	231.000	324.000
Materielle anlægsaktiver i alt	66.331.000	65.824.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	66.331.000	65.824.000
Andre tilgodehavender	430.995	596.135
Periodeafgrænsningsposter	98.275	96.639
Tilgodehavender i alt	529.270	692.774
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.416.519
Værdipapirer og kapitalandele i alt	0	1.416.519
Likvide beholdninger	583.628	608.273
Likvide beholdninger i alt	583.628	608.273
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.112.898	2.717.566
AKTIVER I ALT	67.443.898	68.541.566

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	25.834.797	26.651.478
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	5.000.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>28.834.797</u>	<u>32.651.478</u>
Hensættelser til udskudt skat	9.313.909	9.240.081
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>9.313.909</u>	<u>9.240.081</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.524.598	22.493.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.524.598</u>	<u>22.493.077</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	0	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.995	4.285
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.157.630	1.922.754
Selskabsskat	37.658	317.223
Anden gæld	1.510.016	1.821.873
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	55.295	42.795
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.770.594</u>	<u>4.156.930</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>29.295.192</u>	<u>26.650.007</u>
PASSIVER I ALT	<u>67.443.898</u>	<u>68.541.566</u>
5. Væsentlige aktiviteter		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		
8. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital		
Primo	1.000.000	1.000.000
Ultimo	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		
Primo	26.651.477	31.438.534
Overført fra resultatdisponering	-816.680	-3.793.319
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-993.737
Ultimo	25.834.797	26.651.478
Udbytte		
Primo	5.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	5.000.000
Udbetalt udbytte	-5.000.000	0
Ultimo	2.000.000	5.000.000
Egenkapital ultimo	28.834.797	32.651.478

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Lønninger	678.000	678.000
Personalemkostninger i alt	678.000	678.000
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	2
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	93.000	98.797
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	93.000	98.797

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 2022 baseret på en afkastprocent 4,00% 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 2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -7.348 og t.kr. 9.448.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 20.979 efter 5 år.

5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive handel og finansiering.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 22.526, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 66.100.

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

7. 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.

Noter

	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
8. Dagsværdireguleringer		
Dagsværdi 31. december 2022	0	66.100.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	-946.148	376.183
Dagsværdiniveau	1	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Ove Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ove Ingemann Hansen
Dirigent
ID: 90640853-29e8-45e6-8ad6-768a3cd38541
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 20:28:46
Underskrevet med MitID



Ove Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ove Ingemann Hansen
Direktør
ID: 90640853-29e8-45e6-8ad6-768a3cd38541
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 20:28:46
Underskrevet med MitID



Ove Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ove Ingemann Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 90640853-29e8-45e6-8ad6-768a3cd38541
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 20:28:46
Underskrevet med MitID



Bente Egelund Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Egelund Ingemann Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 43bd470b-912c-42a5-8639-59ab88baa7ed
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 20:26:20
Underskrevet med MitID



Cathrine Egelund Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cathrine Egelund Ingemann Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 98408229-d04e-4a34-b1f5-de4f0f294880
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 15:22:04
Underskrevet med MitID



Dennis Cronbach

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Bjørn Cronbach
Revisor
ID: 3a32a8a7-2c8e-4485-a52a-cc1049c3883d
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 20:30:50
Underskrevet med MitID

