
Kaa Ingemann Invest A/S

c/o Johansen, Kronprinsensvej 16, 2., 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 61 83 13 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
1 /5 2019

Tina Kaa
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kaa Ingemann Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. maj 2019

Direktion

Tina Kaa Johansen

Bestyrelse

Steen K. I. Johansen
formand

Simon K. I. Johansen

Tina Kaa Johansen

Matthias K. I. Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kaa Ingemann Invest A/S

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 Deres 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, De 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 1. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steen Lange

statsautoriseret revisor

mne19795

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kaa Ingemann Invest A/S
c/o Johansen
Kronprinsensvej 16, 2.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 61 83 13 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 26. juni 1980
Regnskabsår: 38. regnskabsår
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Steen K. I. Johansen, formand
Simon K. I. Johansen
Tina Kaa Johansen
Matthias K. I. Johansen

Direktion

Tina Kaa Johansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		1.480.719	865.286
Personaleomkostninger	2	-644.526	-452.365
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-549.460	-364.989
Andre driftsomkostninger		0	-10.000
Resultat før finansielle poster		286.733	37.932
Finansielle indtægter		478.112	984.447
Finansielle omkostninger		-1.597.781	-498.677
Resultat før skat		-832.936	523.702
Skat af årets resultat	4	213.891	-74.488
Årets resultat		-619.045	449.214

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået og udbetalt udbytte	216.000	251.286
Overført resultat	-835.045	197.928
	-619.045	449.214

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		24.886.825	24.980.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.024.597	1.192.184
Materielle anlægsaktiver	5	25.911.422	26.172.482
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.143	7.143
Finansielle anlægsaktiver		7.143	7.143
Anlægsaktiver		25.918.565	26.179.625
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.188	0
Andre tilgodehavender		139.200	2.358.967
Udskudt skatteaktiv	6	287.000	73.000
Selskabsskat		83.644	137.320
Tilgodehavender		582.032	2.569.287
Værdipapirer		10.035.058	8.499.563
Likvide beholdninger		2.763.120	4.458.570
Omsætningsaktiver		13.380.210	15.527.420
Aktiver		39.298.775	41.707.045

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.486.516	24.321.561
Foreslået udbytte for regnskabsåret		216.000	251.286
Egenkapital	7	24.202.516	25.072.847
Gæld til realkreditinstitutter		14.315.000	15.815.000
Langfristet gæld	8	14.315.000	15.815.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.724	99.515
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		134.888	155.884
Selskabsskat		21.645	0
Anden gæld		599.002	563.799
Kortfristet gæld		781.259	819.198
Gældsforpligtelser		15.096.259	16.634.198
Passiver		39.298.775	41.707.045
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er investering i aktiver og andre forskellige aktiviteter samt udlejning.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	640.625	448.500
Andre omkostninger til social sikring	3.901	3.865
	<u>644.526</u>	<u>452.365</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>549.460</u>	<u>364.989</u>
	<u>549.460</u>	<u>364.989</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	10.560
Årets udskudte skat	-214.000	135.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	109	-71.072
	<u>-213.891</u>	<u>74.488</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	26.014.431	1.299.760
Tilgang i årets løb	216.677	206.054
Afgang i årets løb	0	-224.122
Kostpris 31. december	26.231.108	1.281.692
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.034.133	107.576
Årets afskrivninger	310.150	239.167
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-89.648
Ned- og afskrivninger 31. december	1.344.283	257.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.886.825	1.024.597
Afskrives over	50-100 år	5 år
	2018 DKK	2017 DKK

6 Udskudt skatteaktiv

Materielle anlægsaktiver	-64.000	-437.000
Låneomkostninger	-119.000	-130.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-230.000	0
Overført til udskudt skatteaktiv	413.000	567.000
	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	749.000	567.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-462.000	-494.000
Regnskabsmæssig værdi	287.000	73.000

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	24.321.561	251.286	25.072.847
Betalt ordinært udbytte	0	0	-251.286	-251.286
Årets resultat	0	-835.045	216.000	-619.045
Egenkapital 31. december	500.000	23.486.516	216.000	24.202.516

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.315.000	15.815.000
Langfristet del	14.315.000	15.815.000
Inden for 1 år	0	0
	14.315.000	15.815.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.886.825	24.980.298
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>1.540</u>
	<u>0</u>	<u>1.540</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	0	212.500

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaa Ingemann Invest A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger, erhverv	50 år
Bygninger, beboelse	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.