
Kaa Ingemann Invest A/S

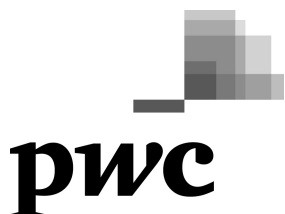
c/o Johansen, Kronprinsensvej 16, 2., 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 61 83 13 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2018

Tina Kaa
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. april 2018

Direktion

Tina Kaa

Bestyrelse

Steen I. Johansen
formand

Simon K. I. Johansen

Tina Kaa

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 2017 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 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 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.

Slagelse, den 23. april 2018

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: 37. regnskabsår
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

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

Direktion

Tina Kaa

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		865.286	166.012
Personaleomkostninger	2	-452.365	-347.930
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-364.989	-352.071
Andre driftsomkostninger		-10.000	0
Resultat før finansielle poster		37.932	-533.989
Finansielle indtægter		984.447	670.142
Finansielle omkostninger		-498.677	-1.253.420
Resultat før skat		523.702	-1.117.267
Skat af årets resultat	4	-74.488	176.800
Årets resultat		449.214	-940.467

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået og udbetalt udbytte	251.286	947.714
Overført resultat	197.928	-1.888.181
	449.214	-940.467

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		24.980.298	24.937.491
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.192.184	179.298
Materielle anlægsaktiver	5	26.172.482	25.116.789
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.143	0
Finansielle anlægsaktiver		7.143	0
Anlægsaktiver		26.179.625	25.116.789
Andre tilgodehavender		2.358.967	3.055.275
Udskudt skatteaktiv	7	73.000	208.000
Selskabsskat		137.320	181.287
Tilgodehavender		2.569.287	3.444.562
Værdipapirer		8.499.563	8.660.975
Likvide beholdninger		4.458.570	4.987.503
Omsætningsaktiver		15.527.420	17.093.040
Aktiver		41.707.045	42.209.829

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		24.321.561	24.123.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret		251.286	947.714
Egenkapital	6	25.072.847	25.571.348
Gæld til realkreditinstitutter		15.815.000	15.815.000
Langfristet gæld	8	15.815.000	15.815.000
Kreditinstitutter		0	1.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.515	113.365
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		155.884	145.006
Anden gæld		563.799	563.294
Kortfristet gæld		819.198	823.481
Gældsforpligtelser		16.634.198	16.638.481
Passiver		41.707.045	42.209.829
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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	448.500	344.000
Andre omkostninger til social sikring	3.865	3.930
	<u>452.365</u>	<u>347.930</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>364.989</u>	<u>352.071</u>
	<u>364.989</u>	<u>352.071</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.560	0
Årets udskudte skat	135.000	-176.800
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-71.072</u>	<u>0</u>
	<u>74.488</u>	<u>-176.800</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	25.669.387	224.122
Tilgang i årets løb	345.044	1.075.638
Kostpris 31. december	<u>26.014.431</u>	<u>1.299.760</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	731.896	44.824
Årets afskrivninger	302.237	62.752
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.034.133</u>	<u>107.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.980.298</u>	<u>1.192.184</u>
Afskrives over	<u>50-100 år</u>	<u>5 år</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	24.123.633	947.714	25.571.347
Betalt ordinært udbytte	0	0	-947.714	-947.714
Årets resultat	0	197.928	251.286	449.214
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>24.321.561</u>	<u>251.286</u>	<u>25.072.847</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
7 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-437.000	-464.000
Låneomkostninger	-130.000	-130.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-80.000
Overført til udskudt skatteaktiv	567.000	674.000
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	567.000	674.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-494.000	-466.000
Regnskabsmæssig værdi	73.000	208.000

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.815.000	15.815.000
Langfristet del	15.815.000	15.815.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15.815.000</u>	<u>15.815.000</u>

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	24.980.298	24.937.491
---	------------	------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	<u>1.540</u>	<u>1.940</u>
	<u>1.540</u>	<u>1.940</u>

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb

212.500	243.750
---------	---------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaa Ingemann Invest A/S for 2017 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 2017 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

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 13.200 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.