
Kaa Ingemann Invest A/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 61 83 13 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Tina Kaa
Dirigent



pwc

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

Noter, regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2017

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 2016 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steen Lange

statsautoriseret revisor

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: 36. 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
Advokat	Advokaterne i Hovedvagtsgade 6 Hovedvagtsgade 6, 4. 1103 København

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		166.012	-340.191
Personaleomkostninger	2	-347.930	-303.023
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-352.071	-241.442
Resultat før finansielle poster		-533.989	-884.656
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	8.987
Finansielle indtægter		670.142	1.715.172
Finansielle omkostninger		-1.253.420	-85.936
Resultat før skat		-1.117.267	753.567
Skat af årets resultat	5	176.800	-230.019
Årets resultat		-940.467	523.548

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået og udbetalt udbytte	947.714	101.200
Overført resultat	-1.888.181	422.348
	-940.467	523.548

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		24.937.491	14.478.878
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		179.298	0
Materielle anlægsaktiver	6	25.116.789	14.478.878
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		25.116.789	14.478.878
Andre tilgodehavender		3.055.275	20.039
Udskudt skatteaktiv	8	208.000	31.200
Selskabsskat		181.287	148.611
Tilgodehavender		3.444.562	199.850
Værdipapirer		8.660.975	17.394.671
Likvide beholdninger		4.987.503	1.223.702
Omsætningsaktiver		17.093.040	18.818.223
Aktiver		42.209.829	33.297.101

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		24.123.634	26.011.815
Foreslået udbytte for regnskabsåret		947.714	101.200
Egenkapital	9	25.571.348	26.613.015
Gæld til realkreditinstitutter		15.815.000	6.091.114
Langfristet gæld	10	15.815.000	6.091.114
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	45.735
Kreditinstitutter		1.816	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.365	52.783
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		145.006	228.168
Anden gæld		563.294	266.286
Kortfristet gæld		823.481	592.972
Gældsforpligtelser		16.638.481	6.684.086
Passiver		42.209.829	33.297.101
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	2016 DKK	2015 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	344.000	300.000
Andre omkostninger til social sikring	3.930	3.023
	347.930	303.023
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	352.071	234.358
Gevinst og tab ved afhændelse	0	7.084
	352.071	241.442
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	8.987
	0	8.987
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	231.875
Årets udskudte skat	-176.800	435
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.291
	-176.800	230.019

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	14.903.527	0
Tilgang i årets løb	10.765.860	224.122
Kostpris 31. december	<u>25.669.387</u>	<u>224.122</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	424.649	0
Årets afskrivninger	307.247	44.824
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>731.896</u>	<u>44.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.937.491</u>	<u>179.298</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016 DKK	2015 DKK
Kostpris 1. januar	0	80.000
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-80.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	-254.242
Årets afgang	0	254.242
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-464.000	-398.500
Låneomkostninger	-130.000	-31.200
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-80.000	-500
Overført til udskudt skatteaktiv	674.000	430.200
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	674.000	429.700
Nedskrivning til vurderet værdi	-466.000	-398.500
Regnskabsmæssig værdi	208.000	31.200

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	26.011.815	101.200	26.613.015
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	-1.888.181	947.714	-940.467
Egenkapital 31. december	500.000	24.123.634	947.714	25.571.348

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.815.000	5.900.942
Mellem 1 og 5 år	0	190.172
Langfristet del	15.815.000	6.091.114
Inden for 1 år	0	45.735
	15.815.000	6.136.849

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.937.491	14.478.878
---	------------	------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	1.940	0
	1.940	0

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

	243.750	306.250
--	---------	---------

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kaa Ingemann Invest A/S for 2016 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 2016 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Personaleomkostninger

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

Noter, regnskabspraksis

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

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:

Ejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

Noter, regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten dattervirksomheder og associerede virksomheder den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

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.

Noter, regnskabspraksis

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, 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.

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.

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 nominal værdi.