



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KAA INGEMANN INVEST A/S
C/O JOHANSEN, KRONPRINSENSVEJ 16 2., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2020

Tina Kaa

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CAA INGEMANN INVEST A/S c/o Johansen, Kronprinsensvej 16 2. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 61 83 13 12 Stiftet: 26. juni 1980 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Karsten Ingemann Johansen, formand Simon Kaa Ingemann Johansen Matthias Kaa Ingemann Johansen Tina Kaa Johansen
Direktion	Tina Kaa Johansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KAA INGEMANN INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. maj 2020

Direktion:

Tina Kaa Johansen

Bestyrelse:

Steen Karsten Ingemann Johansen Simon Kaa Ingemann Johansen
Formand

Matthias Kaa Ingemann Johansen

Tina Kaa Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KAA INGEMANN INVEST A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KAA INGEMANN INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

København, den 11. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.426.818	1.482.788
Personaleomkostninger.....	1	-764.754	-644.526
Af- og nedskrivninger.....		-571.979	-549.460
DRIFTSRESULTAT		90.085	288.802
Andre finansielle indtægter.....		970.001	476.043
Andre finansielle omkostninger.....		-490.286	-1.597.781
RESULTAT FØR SKAT		569.800	-832.936
Skat af årets resultat.....	2	-119.946	213.891
ÅRETS RESULTAT		449.854	-619.045
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		220.000	216.000
Overført resultat.....		229.854	-835.045
I ALT		449.854	-619.045

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		24.621.388	24.886.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		768.259	1.024.597
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.389.647	25.911.421
Andre værdipapirer.....		7.143	7.143
Finansielle anlægsaktiver.....	4	7.143	7.143
ANLÆGSAKTIVER.....		25.396.790	25.918.564
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	72.188
Udskudte skatteaktiver.....		167.054	287.000
Andre tilgodehavender.....		0	139.200
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.647	83.644
Tilgodehavender.....		190.701	582.032
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		9.819.948	10.035.057
Værdipapirer.....		9.819.948	10.035.057
Likvide beholdninger.....		4.093.672	2.763.120
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.104.321	13.380.209
AKTIVER.....		39.501.111	39.298.773
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		23.716.370	23.486.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		220.000	216.000
EGENKAPITAL.....	5	24.436.370	24.202.516
Prioritetsgæld, BRF Kommandantvej.....		6.005.730	6.013.000
Prioritetsgæld, BRF Kronprinsvej.....		8.300.550	8.302.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	14.306.280	14.315.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.902	25.724
Selskabsskat.....		0	21.645
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		47.027	134.888
Anden gæld.....		674.532	599.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		758.461	781.257
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.064.741	15.096.257
PASSIVER.....		39.501.111	39.298.773
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager	760.200	640.625	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.554	3.901	
	764.754	644.526	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	109	
Regulering af udskudt skat.....	119.946	-214.000	
	119.946	-213.891	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....	26.231.107	1.281.692	
Tilgang	50.205	0	
Kostpris 31. december 2019.....	26.281.312	1.281.692	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.344.283	257.095	
Årets afskrivninger	315.641	256.338	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	1.659.924	513.433	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	24.621.388	768.259	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		7.143	
Kostpris 31. december 2019.....		7.143	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		7.143	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		500.000	23.486.516	216.000	24.202.516	
Betalt udbytte.....				-216.000	-216.000	
Forslag til resultatdisponering.....			229.854	220.000	449.854	
Egenkapital 31. december 2019.....		500.000	23.716.370	220.000	24.436.370	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Prioritetsgæld, BRF						
Kommandantvej.....	6.005.730	0	6.005.730	6.013.000	0	
Prioritetsgæld, BRF						
Kronprinsvej.....	8.300.550	0	8.300.550	8.302.000	0	
	14.306.280	0	14.306.280	14.315.000	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.306 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 24.621 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KAA INGEMANN INVEST A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger, erhverv.....	50 år	0 %
Bygninger, beboelse.....	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.