

Hanssen Ejendomme A/S

**Storskovvej 8C
Daugård**

CVR-nr. 11 15 48 75

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2019



Gert Eg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hanssen Ejendomme 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 23. april 2019

Direktion



Michael Andersen
adm. direktør

Bestyrelse



Søren Hanssen
formand



Michael Andersen



Jonnhild Groa Hanssen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hanssen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hanssen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

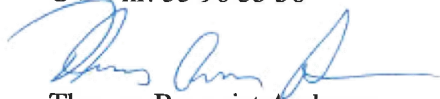
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23. april 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne31482

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hanssen Ejendomme A/S
Storskovvej 8C
Daugård

Telefon: 76409604

E-mail: Post@hanssen.dk

Hjemmeside: www.hanssen.dk

CVR-nr.: 11 15 48 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 11. september 1987

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Søren Hanssen, formand
Michael Andersen
Jonnhild Groa Hanssen

Direktion

Michael Andersen, adm. direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2019 på selskabets
adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i handel, udlejning og opførelse af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 20.764.563 før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 168.235.841, svarende til en soliditetsgrad på 37,3% og en forrentning af egenkapitalen på 12,3%

I løbet af året er porteføljen blevet udvidet og saneret, således den fremstår med udgangen af året med en udlejnings-% på 100.

Resultatet anses som tilfredsstillende og i tråd med selskabets forventninger.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et resultat i samme niveau for 2019.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hanssen Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger	30	år	med scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år	

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Hanssen Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		15.853.864	16.612.170
Personaleomkostninger	1	-79.949	-82.621
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-735.607	-651.336
Resultat før finansielle poster		15.038.308	15.878.213
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.693.024	4.647.751
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		886.176	159.725
Finansielle indtægter	2	2.450.663	813.498
Finansielle omkostninger	3	-3.303.608	-2.010.806
Resultat før skat		20.764.563	19.488.381
Skat af årets resultat	4	-3.292.124	-3.229.800
Årets resultat		17.472.439	16.258.581
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.017.096	4.690.460
Overført resultat		11.455.343	11.568.121
		17.472.439	16.258.581

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	31.394.459	31.565.447
Investeringsjendomme	5	191.379.827	179.508.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	188.052	243.407
Materielle anlægsaktiver		222.962.338	211.317.054
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	57.440.888	50.440.572
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andre tilgodehavender	8	0	11.800.000
Finansielle anlægsaktiver		57.440.888	62.240.572
Anlægsaktiver i alt		280.403.226	273.557.626
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		119.915	62.359
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		169.367.143	33.224.464
Andre tilgodehavender		196.729	36.554
Periodeafgrænsningsposter		6.500	44.018
Tilgodehavender		169.690.287	33.367.395
Likvide beholdninger		339.204	376.013
Omsætningsaktiver i alt		170.029.491	33.743.408
Aktiver i alt		450.432.717	307.301.034

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		22.373.869	16.356.773
Overført resultat		<u>133.861.972</u>	<u>122.406.629</u>
Egenkapital	9	<u>168.235.841</u>	<u>150.763.402</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	2.008.844	1.491.705
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		<u>848.855</u>	<u>1.735.031</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.857.699</u>	<u>3.226.736</u>
Bank		16.051.513	26.851.825
Gæld til realkreditinstitutter		91.781.689	95.583.673
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.925.405</u>	<u>3.706.025</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>111.758.607</u>	<u>126.141.523</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	7.945.374	13.415.721
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.382	135.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		732.742	698.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.241.368	11.378.761
Selskabsskat		2.774.985	774.550
Anden gæld		<u>839.719</u>	<u>766.475</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>167.580.570</u>	<u>27.169.373</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>279.339.177</u>	<u>153.310.896</u>
Passiver i alt		<u>450.432.717</u>	<u>307.301.034</u>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	17.477	17.766
Andre omkostninger til social sikring	2.232	2.021
Andre personaleomkostninger	<u>60.240</u>	<u>62.834</u>
	<u>79.949</u>	<u>82.621</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.053.963	416.998
Andre finansielle indtægter	<u>396.700</u>	<u>396.500</u>
	<u>2.450.663</u>	<u>813.498</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.814.058	107.883
Andre finansielle omkostninger	<u>1.489.550</u>	<u>1.902.923</u>
	<u>3.303.608</u>	<u>2.010.806</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.774.985	774.550
Årets udskudte skat	<u>517.139</u>	<u>2.455.250</u>
	<u>3.292.124</u>	<u>3.229.800</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsjendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	39.583.659	190.287.190	3.245.032
Tilgang i årets løb	492.138	11.871.627	17.126
Kostpris 31. december 2018	40.075.797	202.158.817	3.262.158
Værdiregulering 1. januar 2018	0	-10.778.990	0
Værdiregulering 31. december 2018	0	-10.778.990	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	8.018.213	0	3.001.624
Årets afskrivninger	663.125	0	72.482
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	8.681.338	0	3.074.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	31.394.459	191.379.827	188.052

Værdiansættelse af ejendomme beror på ejendommenes pengestrømme underbygget af de nuværende lejeaftaler sammenholdt med ledelsens vurdering af markedislejen og aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

I ledelsens fastsættelse af afkastkrav indgår de forventede pengestrømme, lejeaftalernes løbetid, beliggenhed, alternativ anvendelse og markedsrapporter.

Den faktiske afkast for selskabets ejendomme ligger i intervallet 6-15 % og en ændring i afkastkravet for selskabets samlede ejendomme på 0,25 %-point vil regulere værdien af ejendommene med 5.263 t.kr. Samtlige af selskabets ejendomme er fuldt udlejet og tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	34.083.799	45.514.460
Tilgang i årets løb	1.350.000	148.824
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-11.579.485</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>35.433.799</u>	<u>34.083.799</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	16.356.773	86.829
Årets resultat	5.693.024	4.647.751
Overførsler i årets løb	0	11.579.485
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-42.708</u>	<u>42.708</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>22.007.089</u>	<u>16.356.773</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>57.440.888</u>	<u>50.440.572</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Hanssen Logistik A/S	Hedensted	100%
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%
Buen I Vejle ApS	Hedensted	100%
Stenager Detail A/S	Hedensted	80%
Fiskene Detail A/S	Hedensted	90%
Linde Haven A/S	Hedensted	90%
JF Parken A/S	Hedensted	90%

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2018	6.448.818	6.448.818
Værdireguleringer 1. januar 2018	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	886.176	159.725
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-886.176	-159.725
Værdireguleringer 31. december 2018	-6.448.818	-6.448.818
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
VST 1 A/S	Vejle	30%

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018	11.800.000
Afgang i årets løb	-11.800.000
Kostpris 31. december 2018	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0

Noter

9 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	12.000.000	16.356.773	122.406.629	150.763.402
Årets resultat	0	6.017.096	11.455.343	17.472.439
Egenkapital 31. december 2018	12.000.000	22.373.869	133.861.972	168.235.841

10 Hensættelse til udskudt skat

	2018 kr.	2017 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.491.705	1.491.705
Hensat i året	517.139	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	2.008.844	1.491.705

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	32.324.680	20.251.825	4.200.312	0
Gæld til realkreditinstitutter	103.526.539	95.526.751	3.745.062	62.920.930
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.706.025	3.925.405	0	0
	139.557.244	119.703.981	7.945.374	62.920.930

Noter

12 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hanssen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Operationel leasing

Restløbetid i 1 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 17, i alt t.kr. 17.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 95.527, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 222.774.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 21.225 i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2018 udgør 16.410 t.kr.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2018 udgør 22.019 t.kr. Dog begrænset til 30% af beløbet.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers mellemværende med bank.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hanssen Holding A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Hanssen Holding A/S, Storskovvej 8C, 8721 Daugård

Noter

14 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hanssen Holding A/S, Storskovvej 8C, 8721 Daugård.