

Hanssen Ejendomme A/S

Storskovvej 8

Daugård

CVR-nr. 11 15 48 75

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. marts 2016



Claus Aagaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 3. marts 2016

Direktion



Michael Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse



Søren Hanssen
Formand



Michael Andersen



Jonnhild Hanssen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hanssen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hanssen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

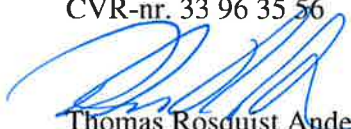
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Aarhus, den 3. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Røsqvist Andersen
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hanssen Ejendomme A/S Storskovvej 8 Daugård Telefon: 76409604 Telefax: 76409611 E-mail: Post@hanssen.dk Hjemmeside: www.hanssen.dk CVR-nr.: 11 15 48 75 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. september 1987 Hjemsted: Hedensted
Bestyrelse	Søren Hanssen, formand Michael Andersen Jonnhild Hanssen
Direktion	Michael Andersen, adm. direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet SH Forvaltning A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2016, kl. 15.00, 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 2015 udviser et overskud før skat på kr. 6.557.342 og efter skat på kr. 3.403.670. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 126.066.373, svarende til en soliditetsgrad på 73,7%.

Der er i løbet af året foretaget en dagsværdiregulering af selskabets ejendomme, hvor effekten af disse op- og nedskrivninger samlet udgør 2,4 mio. DKK. Nettoeffekten kan opgøres til 0,1 mio. DKK, når der tages højde for investeringer, der har haft direkte indvirkning på forlængelse af lejekontrakter samt udvidelse af nye lejemål.

Det forventes et tilsvarende, men forbedret positivt resultat i 2016.

Selskabet er pr. 20.08.2015 fusioneret med det 100% ejede datterselskab Hanssen Udvikling A/S, hvor selskabet er det fortsættende.

Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet er pr. 20.08.2015 fusioneret med det 100% ejede datterselskab Hanssen Udvikling A/S, hvor selskabet er det fortsættende. Fusionen er foretaget efter sammenlægningsmetoden, hvorfor sammenligningstal i 2015 regnskabet er korrigeret i forhold til den af Hanssen Udvikling A/S aflagte årsrapport for 2014.

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balancorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De rentebærende gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsaktiviteterne, måles efterfølgende til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		6.532.841	6.009.164
Personaleomkostninger	1	-79.174	-153.954
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.107.641	-1.132.756
Værdireguleringer af investeringsaktiver		9.304.750	0
Resultat før finansielle poster		14.650.776	4.722.454
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-6.676.972	3.379.044
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.001.525	-432.302
Finansielle indtægter	2	154.146	815.645
Finansielle omkostninger	3	-569.083	-1.708.398
Resultat før skat		6.557.342	6.776.443
Skat af årets resultat	4	-3.153.672	-990.131
Årets resultat		3.403.670	5.786.312

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.403.670	5.786.312
		3.403.670	5.786.312

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		31.623.204	31.661.978
Investeringsejendomme	5	87.511.000	78.206.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		180.186	622.578
Materielle anlægsaktiver	6	119.314.390	110.490.806
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	44.361.450	51.038.422
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	0
Finansielle anlægsaktiver		44.361.450	51.038.422
Anlægsaktiver i alt		163.675.840	161.529.228
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.760	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.144.701	2.227.675
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.300.497	1.021.552
Andre tilgodehavender		3.676	23.132
Udskudt skatteaktiv		897.794	2.912.200
Periodeafgrænsningsposter		3.094	0
Tilgodehavender		7.351.522	6.184.559
Likvide beholdninger		88.394	53.108
Omsætningsaktiver i alt		7.439.916	6.237.667
Aktiver i alt		171.115.756	167.766.895

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		114.066.373	110.662.702
Egenkapital	9	<u>126.066.373</u>	<u>122.662.702</u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		2.399.677	1.242.931
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.399.677</u>	<u>1.242.931</u>
Gæld til realkreditinstitutter		34.730.853	37.234.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.304.663	3.484.654
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>38.035.516</u>	<u>40.718.970</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.566.347	2.518.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		337.470	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.888	31.053
Selskabsskat		1.260.455	454.691
Anden gæld		166.030	137.810
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.614.190</u>	<u>3.142.292</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>42.649.706</u>	<u>43.861.262</u>
Passiver i alt		<u>171.115.756</u>	<u>167.766.895</u>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		
Usikkerhed ved indregning og måling	14		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	14.280	104.640
Andre omkostninger til social sikring	2.290	4.663
Andre personaleomkostninger	62.604	44.651
	<u>79.174</u>	<u>153.954</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	103.020	789.046
Andre finansielle indtægter	51.126	26.599
	<u>154.146</u>	<u>815.645</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	124.756	867.475
Andre finansielle omkostninger	444.327	840.923
	<u>569.083</u>	<u>1.708.398</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.260.455	454.691
Årets udskudte skat	1.897.894	535.440
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-121.189	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	116.512	0
	<u>3.153.672</u>	<u>990.131</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	101.506.250
Kostpris 31. december 2015	<u>101.506.250</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-23.300.000
Årets værdireguleringer	<u>9.304.750</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-13.995.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>87.511.000</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	37.948.903	2.935.559
Tilgang i årets løb	<u>519.077</u>	<u>107.398</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>38.467.980</u>	<u>3.042.957</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	6.286.925	2.312.981
Årets afskrivninger	<u>557.851</u>	<u>549.790</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>6.844.776</u>	<u>2.862.771</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>31.623.204</u></u>	<u><u>180.186</u></u>

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	63.640.459	34.976.225
Tilgang i årets løb	0	28.664.234
Kostpris 31. december 2015	<u>63.640.459</u>	<u>63.640.459</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-12.602.037	-15.150.282
Årets resultat	<u>-6.676.972</u>	<u>2.548.245</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-19.279.009</u>	<u>-12.602.037</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>44.361.450</u>	<u>51.038.422</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%	4.008.423	92.139
NBV 17 ApS	Hedensted	100%	39.782.461	559.559
Lysholt Erhverv A/S	Vejle	50%	570.566	-7.328.670
			<u>44.361.450</u>	<u>-6.676.972</u>

Noter til årsrapporten

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	-1.001.525	-432.302
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>1.001.525</u>	<u>432.302</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-6.448.818</u>	<u>-6.448.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
VST 1 A/S	Vejle	30%	-4.293.005	-1.001.525

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	12.000.000	110.662.703	122.662.703
Årets resultat	0	3.403.670	3.403.670
Egenkapital 31. december 2015	12.000.000	114.066.373	126.066.373

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.753.054	37.297.200	2.566.347	23.920.841
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.484.654	3.304.663	0	0
	43.237.708	40.601.863	2.566.347	23.920.841

11 Eventualposter mv.

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheder påtaget sig kautionsforpligtelser for i alt 32.500 tkr.

Selskabet har afgivet tilsagn til Green Tech Center A/S for andel af finansiering af budgetteret likviditetstræk i 2016.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i SH Forvaltning A/S-koncernen. Som sambeskattet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter mv. (Fortsat)

Restløbetid i 26 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 30, i alt t.kr 614.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.297, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 119.134.

Selskabet har i tilknytning til medejerskabet (50%) af selskabet Lysholt Erhverv A/S overfor medejeren Vecata A/S afgivet kautionserklæring for datterselskabets opfyldelse af sine forpligtigelser, max. 18.500 t.kr., hvoraf 16.000 t.kr. er med solidarisk hæftelse.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

SH Forvaltning A/S

Ejerforhold

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

SH Forvaltning A/S, Storskovvej 8, 8721 Daugård

14 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme i moderselskabet og tilknyttede selskaber beror på nuværende lejeaftaler og ledelsens vurdering af markedsløjen og afkastkrav herefter.

I ledelsens fassættelse af afkastkrav indgår attraktiv beliggenhed og muligheder for alternativ anvendelse.

Afkastkrav for investeringsejendomme er indenfor intervallet 6% - 8%, der vurderes individuelt.

Den regnskabsmæssige usikkerhed i årsregnskabet knytter sig til værdiansættelsen af ejendommene.