

# Hanssen Ejendomme A/S

Storskovvej 8  
Daugård

CVR-nr. 11 15 48 75

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. februar 2018



---

Gert Eg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 23. februar 2018

### 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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. februar 2018

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne31482

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hanssen Ejendomme A/S Storskovvej 8 Daugård  Telefon: 76409604  E-mail: Post@hanssen.dk  Hjemmeside: www.hanssen.dk  CVR-nr.: 11 15 48 75  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 11. september 1987  Hjemsted: Hedensted
<b>Bestyrelse</b>	Søren Hanssen, formand Michael Andersen Jonnhild Groa Hanssen
<b>Direktion</b>	Michael Andersen, adm. direktør
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. februar 2018 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 2017 udviser et overskud på kr. 19.488.381 før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 150.763.402, svarende til en soliditetsgrad på 49,1% og en forrentning af egenkapitalen på 11,4%

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 2018.

### **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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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, produktionsanlæg og maskiner 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.

### **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 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.612.170</b>	<b>8.654.099</b>
Personaleomkostninger	1	-82.621	-131.583
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-651.336	-660.954
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.878.213</b>	<b>7.861.562</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.647.751	1.239.839
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		159.725	623.185
Finansielle indtægter	2	813.498	1.692.318
Finansielle omkostninger	3	-2.010.806	-1.123.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.488.381</b>	<b>10.293.054</b>
Skat af årets resultat	4	-3.229.800	-1.854.606
<b>Årets resultat</b>		<b>16.258.581</b>	<b>8.438.448</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.690.460	305.954
Overført resultat		11.568.121	8.132.494
		<b>16.258.581</b>	<b>8.438.448</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	31.565.447	31.040.302
Investeringsejendomme	5	179.508.200	178.861.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	243.407	171.114
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>211.317.054</b>	<b>210.073.252</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	50.440.572	45.601.289
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andre tilgodehavender		11.800.000	11.800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>62.240.572</b>	<b>57.401.289</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>273.557.626</b>	<b>267.474.541</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.359	19.190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.224.464	13.308.109
Andre tilgodehavender		36.554	3.901.914
Udskudt skatteaktiv	9	0	963.545
Periodeafgrænsningsposter		44.018	146.370
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.367.395</b>	<b>18.339.128</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>376.013</b>	<b>812.401</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>33.743.408</b>	<b>19.151.529</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>307.301.034</b>	<b>286.626.070</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.356.773	305.954
Overført resultat		<u>122.406.629</u>	<u>122.198.867</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>150.763.402</u></b>	<b><u>134.504.821</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	1.491.705	0
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.735.031</u>	<u>1.776.492</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.226.736</u></b>	<b><u>1.776.492</u></b>
Bank		26.851.825	31.133.649
Gæld til realkreditinstitutter		95.583.673	103.594.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.706.025</u>	<u>3.510.209</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>126.141.523</u></b>	<b><u>138.238.422</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	13.415.721	7.593.891
Modtagne forudbetalinger fra kunder		135.336	92.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		693.530	1.208.681
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.378.761	0
Selskabsskat		774.550	3.180.812
Anden gæld		<u>771.475</u>	<u>30.883</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.169.373</u></b>	<b><u>12.106.335</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>153.310.896</u></b>	<b><u>150.344.757</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>307.301.034</u></b>	<b><u>286.626.070</u></b>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	17.766	68.095
Andre omkostninger til social sikring	2.021	2.072
Andre personaleomkostninger	62.834	61.416
	<u><b>82.621</b></u>	<u><b>131.583</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	416.998	178.101
Andre finansielle indtægter	396.500	1.514.217
	<u><b>813.498</b></u>	<u><b>1.692.318</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	107.883	102.546
Andre finansielle omkostninger	1.902.923	1.021.304
	<u><b>2.010.806</b></u>	<u><b>1.123.850</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	774.550	1.920.357
Årets udskudte skat	2.455.250	-65.751
	<u><b>3.229.800</b></u>	<u><b>1.854.606</b></u>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	38.467.980	193.187.026	3.111.937
Tilgang i årets løb	1.115.680	10.641.364	133.094
Afgang i årets løb	0	-13.541.200	0
Kostpris 31. december 2017	<u>39.583.660</u>	<u>190.287.190</u>	<u>3.245.031</u>
Værdiregulering 1. januar 2017	0	-14.325.190	0
Tilbageførsel ved afgange	0	3.546.200	0
Værdiregulering 31. december 2017	<u>0</u>	<u>-10.778.990</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	7.427.678	0	2.940.823
Årets afskrivninger	590.535	0	60.801
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>8.018.213</u>	<u>0</u>	<u>3.001.624</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>31.565.447</u></b>	<b><u>179.508.200</u></b>	<b><u>243.407</u></b>

Værdiansættelse af ejendomme i moderselskabet og tilknyttede selskaber beror på ejendommenes pengestrømme underbygget af de nuværende lejeaftaler sammenholdt med ledelsens vurdering af markedslejen 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 6-16 % og en ændring i afkastkravet for selskabets samlede ejendomme på 0,25 %-point vil regulere værdien af ejendommene med 6.770 t.kr. Samtlige af selskabets ejendomme er fuldt udlejet og tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	45.514.460	63.640.459
Tilgang i årets løb	148.824	1
Afgang i årets løb	0	-18.126.000
Overførsler i årets løb	<u>-11.579.485</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>34.083.799</u>	<u>45.514.460</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	86.829	-19.279.009
Årets afgang	0	17.555.434
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-53.157
Årets resultat	4.647.751	1.863.561
Overførsler i årets løb	11.579.485	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>42.708</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>16.356.773</u>	<u>86.829</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>50.440.572</u></b>	<b><u>45.601.289</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%
Hanssen Logistik A/S	Hedensted	100%
Buen I Vejle ApS	Hedensted	100%
Stenager Detail A/S	Hedensted	80%

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2017	6.448.818	6.448.818
Værdireguleringer 1. januar 2017	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	159.725	598.939
Korrektion til tidligere år	0	24.246
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-159.725	-623.185
Værdireguleringer 31. december 2017	-6.448.818	-6.448.818
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
VST 1 A/S	Vejle	30%

## 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	12.000.000	305.954	122.198.867	134.504.821
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	11.360.359	-11.360.359	0
Årets resultat	0	4.690.460	11.568.121	16.258.581
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>12.000.000</b>	<b>16.356.773</b>	<b>122.406.629</b>	<b>150.763.402</b>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	963.545	897.794
Hensat i året	0	65.751
Anvendt i året	-2.455.250	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>-1.491.705</b>	<b>963.545</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	34.542.320	32.324.680	5.472.855	9.423.851
Gæld til realkreditinstitutter	107.779.784	103.526.539	7.942.866	78.134.319
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.510.209	3.706.025	0	0
	<b>145.832.313</b>	<b>139.557.244</b>	<b>13.415.721</b>	<b>87.558.170</b>

## 11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hanssen Forvaltning 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

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

Restløbetid i 2 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 20, i alt t.kr. 40.

## Noter

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 103.719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 211.074.

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

Selskabet har udstedt prioritetspantebreve for i alt kr. 6.600 i ovenstående grunde og bygninger.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2017 udgør 16.644 t.kr.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2017 udgør 22.369 t.kr. Dog begrænset til 30% af beløbet.

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheder påtaget sig kautionsforpligtelser for i alt 20.000 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers mellemværende med bank.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### **Bestemmende indflydelse**

Hanssen Forvaltning A/S

#### **Ejerforhold**

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

Hanssen Forvaltning A/S, Storskovvej 8, 8721 Daugård

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hanssen Forvaltning A/S