

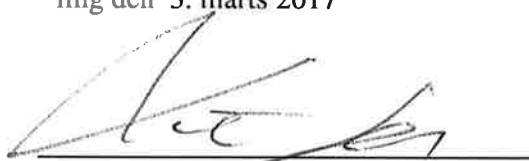
Hanssen Ejendomme A/S

**Storskovvej 8
Daugård**

CVR-nr. 11 15 48 75

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. marts 2017



**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 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 3. marts 2017

Direktion



Michael Andersen
adm. direktør

Bestyrelse



Søren Hanssen
formand



Michael Andersen



Jomhild 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

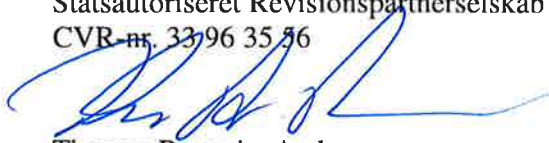
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 3. marts 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Hanssen Ejendomme A/S Storskovvej 8 Daugård</p> <p>Telefon: 76409604 Telefax: 76409611 E-mail: Post@hanssen.dk Hjemmeside: www.hanssen.dk</p> <p>CVR-nr.: 11 15 48 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. september 1987 Hjemsted: Hedensted</p>
Bestyrelse	<p>Søren Hanssen, formand Michael Andersen Jonnhild Groa Hanssen</p>
Direktion	<p>Michael Andersen, adm. direktør</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus C</p>
Pengeinstitut	<p>Ringkjøbing Landbobank A/S</p>
Koncernregnskab	<p>Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hanssen Forvaltning A/S</p>
Generalforsamling	<p>Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2017 kl. 15.00, på selskabets adresse.</p>

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 10.293.054 før skat, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 134.504.821.

Selskabet har i løbet af året haft tilgang af ejendomme for i alt kr. 103.150.836, primært ved opkøb af 3 større ejendomme, der sammenholdt med optimering af eksisterende portefølje har været baggrunden for at resultatet er vokset med 57 % i forhold til sidste år.

Resultatet anses som tilfredsstillende og i tråd med selskabets forventninger.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer en yderligere markant forbedring af resultatet samt de frie positive pengestrømme i 2017 primært drevet af helårseffekten af ejendoms køb foretaget i 2016, driftsoptimeringer samt mulige nye opkøb og udvikling af samme.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		8.654.099	6.532.841
Personaleomkostninger	1	-131.583	-79.174
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-660.954	-1.107.641
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	9.304.750
Resultat før finansielle poster		7.861.562	14.650.776
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.239.839	-6.676.972
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		623.185	-1.001.525
Finansielle indtægter	2	1.692.318	154.146
Finansielle omkostninger	3	-1.123.850	-569.083
Resultat før skat		10.293.054	6.557.342
Skat af årets resultat	4	-1.854.606	-3.153.672
Årets resultat		8.438.448	3.403.670

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	305.954	0
Overført resultat	8.132.494	3.403.670
	8.438.448	3.403.670

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	31.040.302	31.623.204
Investeringsjendomme	5	178.861.836	87.511.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	171.114	180.186
Materielle anlægsaktiver		210.073.252	119.314.390
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	45.601.289	44.361.450
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andre tilgodehavender		11.800.000	0
Finansielle anlægsaktiver		57.401.289	44.361.450
Anlægsaktiver i alt		267.474.541	163.675.840
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.190	1.760
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.308.109	3.144.701
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	3.300.497
Andre tilgodehavender		3.901.914	3.676
Udskudt skatteaktiv	8	963.545	897.794
Periodeafgrænsningsposter		146.370	3.094
Tilgodehavender		18.339.128	7.351.522
Likvide beholdninger		812.401	88.394
Omsætningsaktiver i alt		19.151.529	7.439.916
Aktiver i alt		286.626.070	171.115.756

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		305.954	0
Overført resultat		<u>122.198.867</u>	<u>114.066.373</u>
Egenkapital	9	<u>134.504.821</u>	<u>126.066.373</u>
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.776.492</u>	<u>2.399.677</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.776.492</u>	<u>2.399.677</u>
Bank		31.133.649	0
Gæld til realkreditinstitutter		103.594.564	34.730.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.510.209</u>	<u>3.304.663</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>138.238.422</u>	<u>38.035.516</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	7.593.891	2.566.347
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.068	337.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.208.681	283.888
Selskabsskat		3.180.812	1.260.455
Anden gæld		<u>30.883</u>	<u>166.030</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.106.335</u>	<u>4.614.190</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>150.344.757</u>	<u>42.649.706</u>
Passiver i alt		<u>286.626.070</u>	<u>171.115.756</u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	68.095	14.280
Andre omkostninger til social sikring	2.072	2.290
Andre personaleomkostninger	61.416	62.604
	<u>131.583</u>	<u>79.174</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	178.101	103.020
Andre finansielle indtægter	1.514.217	51.126
	<u>1.692.318</u>	<u>154.146</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	102.546	124.756
Andre finansielle omkostninger	1.021.304	444.327
	<u>1.123.850</u>	<u>569.083</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.920.357	1.260.455
Årets udskudte skat	-65.751	1.897.894
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-121.189
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	116.512
	<u>1.854.606</u>	<u>3.153.672</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	38.467.980	101.506.250	3.042.957
Tilgang i årets løb	0	103.150.836	68.980
Afgang i årets løb	0	-11.470.060	0
Kostpris 31. december 2016	<u>38.467.980</u>	<u>193.187.026</u>	<u>3.111.937</u>
Værdiregulering 1. januar 2016	0	-13.995.250	0
Årets værdiregulering	0	-329.940	0
Værdiregulering 31. december 2016	<u>0</u>	<u>-14.325.190</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	6.844.776	0	2.862.771
Årets afskrivninger	582.902	0	78.052
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>7.427.678</u>	<u>0</u>	<u>2.940.823</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>31.040.302</u>	<u>178.861.836</u>	<u>171.114</u>

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 5.076 t.kr. Samtlige af selskabets ejendomme tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	63.640.459	63.640.459
Tilgang i årets løb	1	0
Afgang i årets løb	<u>-18.126.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>45.514.460</u>	<u>63.640.459</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-19.279.009	-12.602.037
Årets afgang	17.555.434	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-53.157	0
Årets resultat	<u>1.863.561</u>	<u>-6.676.972</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>86.829</u>	<u>-19.279.009</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>45.601.289</u>	<u>44.361.450</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%
NBV 17 ApS	Hedensted	100%
Buen I Vejle ApS	Hedensted	100%

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2016	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	598.939	-1.001.525
Korrektion til tidligere år	24.246	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-623.185</u>	<u>1.001.525</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-6.448.818</u>	<u>-6.448.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
VST 1 A/S	Vejle	30%

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
8 Udskudt skatteaktiv		
Aktiveret udskudt skat 1. januar 2016	897.794	2.912.200
Hensat i året	65.751	-2.014.406
Aktiveret udskudt skat 31. december 2016	963.545	897.794

Det aktiverede skatteaktiv vedrører regnskabsmæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver.

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	12.000.000	0	114.066.373	126.066.373
Årets resultat	0	305.954	8.132.494	8.438.448
Egenkapital 31. december 2016	12.000.000	305.954	122.198.867	134.504.821

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	0	34.542.320	3.408.671	11.377.318
Gæld til realkreditinstitutter	37.297.200	107.779.784	4.185.220	80.484.067
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.304.663	3.510.209	0	0
	40.601.863	145.832.313	7.593.891	91.861.385

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hanssen Forvaltning A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 14 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 20, i alt t.kr 280.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 107.780, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 209.902.

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

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor tilknyttede og associerede selskaber

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2016 udgør 16.774 t.kr.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2016 udgør 22.697 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 ubegrænset selvskyldnerkaution overfor Hanssen Udvikling ApS' mellemværende med bank fsva. tabsgaranti stillet mod realkreditlån med en restgæld på 2.502 t.kr.

Noter til årsrapporten

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