

# Hanssen Ejendomme A/S

Storskovvej 8C  
8721 Daugård

CVR-nr. 11 15 48 75

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. marts 2020

---

Peter Rønnow  
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 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 2. marts 2020

### **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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 konklusioner 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 2. marts 2020

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff  
statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne30221

Henrik Trangeled Kristensen  
statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne23333

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hanssen Ejendomme A/S  
Storskovvej 8C  
8721 Daugård

Telefon: 76409604

E-mail: Post@hanssen.dk

Hjemmeside: www.hanssen.dk

CVR-nr.: 11 15 48 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 11. september 1987

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Søren Hanssen, formand  
Michael Andersen  
Jonnhild Groa Hanssen

### Direktion

Michael Andersen, adm. direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken, Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Nykredit

Ringkjøbing Landbobank A/S

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. marts 2020 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 2019 udviser et overskud på kr. 63.852.675, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 231.942.054.

Selskabet er fusioneret med datterselskabet Buen I Vejle ApS. Fusionen er gennemført ved brug af sammenlægningsmetoden og sammenligningstallene for 2018 er korrigeret. Fusionen har ikke haft nogen nævneværdig negativ eller positiv indvirkning på resultatet.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabet er fusioneret med datterselskabet Buen I Vejle ApS. Fusionen er gennemført ved brug af sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.318.514</b>	<b>16.636.520</b>
Personaleomkostninger	1	-84.144	-79.949
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-881.595	-735.607
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.792.417	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>21.145.192</b>	<b>15.820.964</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.487.800	5.235.601
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		861.565	886.176
Finansielle indtægter	2	2.444.913	2.425.503
Finansielle omkostninger	3	-3.247.354	-3.409.714
<b>Resultat før skat</b>		<b>65.692.116</b>	<b>20.958.530</b>
Skat af årets resultat	4	-1.839.441	-3.486.091
<b>Årets resultat</b>		<b>63.852.675</b>	<b>17.472.439</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		42.555.667	6.017.096
Overført resultat		21.297.008	11.455.343
		<b>63.852.675</b>	<b>17.472.439</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	31.698.352	31.394.459
Investeringsejendomme	5	206.107.601	209.315.185
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.299.356	188.052
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>239.105.309</u></b>	<b><u>240.897.696</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	107.902.823	55.875.534
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	18.597.359	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>126.500.182</u></b>	<b><u>55.875.534</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>365.605.491</u></b>	<b><u>296.773.230</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.976	177.955
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		85.665.101	169.367.143
Andre tilgodehavender		1.004.939	196.729
Selskabsskat		19.435	0
Periodeafgrænsningsposter		6.000	6.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>86.810.451</u></b>	<b><u>169.748.327</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>207.879</u></b>	<b><u>353.746</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>87.018.330</u></b>	<b><u>170.102.073</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>452.623.821</u></b>	<b><u>466.875.303</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		64.929.536	22.373.869
Overført resultat		155.012.518	133.861.972
<b>Egenkapital</b>	9	<b>231.942.054</b>	<b>168.235.841</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	3.867.720	2.008.844
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		873.190	848.855
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.740.910</b>	<b>2.857.699</b>
Bank		11.181.368	16.051.513
Gæld til realkreditinstitutter		100.412.521	107.967.486
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.050.024	3.925.405
Deposita		187.534	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>115.831.447</b>	<b>127.944.404</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	12.105.909	8.169.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	98.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		656.058	760.963
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.299.438	154.954.791
Selskabsskat		0	2.846.222
Anden gæld		1.048.005	1.006.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>100.109.410</b>	<b>167.837.359</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>215.940.857</b>	<b>295.781.763</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>452.623.821</b>	<b>466.875.303</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		



## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	14.455	17.477
Andre omkostninger til social sikring	2.648	2.232
Andre personaleomkostninger	67.041	60.240
	<b>84.144</b>	<b>79.949</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.444.913	2.028.703
Andre finansielle indtægter	0	396.800
	<b>2.444.913</b>	<b>2.425.503</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.092.862	1.814.058
Andre finansielle omkostninger	1.154.492	1.595.656
	<b>3.247.354</b>	<b>3.409.714</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-19.435	2.846.222
Årets udskudte skat	1.858.876	639.869
	<b>1.839.441</b>	<b>3.486.091</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	40.075.797	220.094.174	3.262.158
Tilgang i årets løb	988.459	0	1.308.332
Afgang i årets løb	0	-11.800.000	0
Kostpris 31. december 2019	<u>41.064.256</u>	<u>208.294.174</u>	<u>4.570.490</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	0	-10.778.990	0
Årets opskrivninger	0	5.792.417	0
Årets tilbageførsler af nedskrivning på afhændede aktiver	0	2.800.000	0
Værdiregulering 31. december 2019	<u>0</u>	<u>-2.186.573</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	8.681.338	0	3.074.105
Årets afskrivninger	684.566	0	197.029
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>9.365.904</u>	<u>0</u>	<u>3.271.134</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>31.698.352</u></b>	<b><u>206.107.601</u></b>	<b><u>1.299.356</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, 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 markedsanalyser.

Dagsværdien for selskabets retailejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2019 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægterne forventes i det kommende år at stige mellem 0,8 – 2,0%, hvilket ikke er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2019. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger i gennemsnit 8,4% af de samlede lejeindtægter. Det gennemsnitlige afkastkravet for ejendommene er fastsat til 6,8%.

Dagsværdien for selskabets lager- og administrationsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2019 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægterne forventes i det kommende år at stige 0,8%, hvilket ikke er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2019. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger 9,6% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 13,0%.

Samtlige af selskabets ejendomme er udlejet og tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	35.433.798	34.083.798
Tilgang i årets løb	<u>7.539.489</u>	<u>1.350.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>42.973.287</u>	<u>35.433.798</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	20.441.736	15.248.843
Årets resultat	44.487.800	5.235.601
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>-42.708</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>64.929.536</u>	<u>20.441.736</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>107.902.823</u></b>	<b><u>55.875.534</u></b>

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%
Hanssen Progress A/S	Hedensted	90%

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2019	6.448.818	6.448.818
Værdireguleringer 1. januar 2019	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	861.565	886.176
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-861.565	-886.176
Værdireguleringer 31. december 2019	-6.448.818	-6.448.818
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
VST 1 A/S	Vejle	30%

## 8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	18.597.359
Kostpris 31. december 2019	18.597.359
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>18.597.359</b>

## Noter

### 9 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	12.000.000	22.373.869	133.861.972	168.235.841
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb	0	0	-146.462	-146.462
Årets resultat	0	42.555.667	21.297.008	63.852.675
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>12.000.000</b>	<b>64.929.536</b>	<b>155.012.518</b>	<b>231.942.054</b>

### 10 Hensættelse til udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	2.008.844	1.491.705
Hensat i året	1.858.876	517.139
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>3.867.720</b>	<b>2.008.844</b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	20.251.825	15.761.368	4.580.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	111.712.548	107.938.430	7.525.909	66.793.564
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.925.405	4.050.024	0	0
Deposita	0	187.534	0	0
	<b>135.889.778</b>	<b>127.937.356</b>	<b>12.105.909</b>	<b>66.793.564</b>

## Noter

### 12 Eventualforpligtelser

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.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 123.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 237.806.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 19.725 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 9.261.

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2019 udgør 64.323 t.kr.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2019 udgør 21.645 t.kr. Dog begrænset til 30% af beløbet.

### 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

#### Koncernregnskab

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Andersen

### Adm. direktør

På vegne af: Hanssen Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-637993537785

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-03-03 13:30:24Z

NEM ID 

## Michael Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hanssen Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-637993537785

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-03-03 13:30:24Z

NEM ID 

## Søren Hanssen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Hanssen Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-988135997602

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-03-03 14:40:18Z

NEM ID 

## Jonnhild Groa Hanssen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hanssen Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-403519820605

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-03 18:31:39Z

NEM ID 

## Henrik Trangeled Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:39795521

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-03-03 19:29:44Z

NEM ID 

## Flemming Vang Eghoff

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-972902279007

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-03-03 19:57:55Z

NEM ID 

## Peter Jørgen Rønnow

### Dirigent

På vegne af: Hanssen Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-680982057456

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-03-04 05:35:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DJVBH-7GC2S-KE800-OQ8MF-851JM-YB307

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>