

# **Hanssen Ejendomme A/S**

**Storskovvej 8C  
8721 Daugård**

**CVR-nr. 11 15 48 75**

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. marts 2021

---

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 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 1. marts 2021

### 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor 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 1. marts 2021

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 2020

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 1. marts 2021 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 2020 udviser et overskud på kr. 50.652.648, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 282.594.702.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", har haft stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

### 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

## 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, 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 måles til kostpris 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.

#### Ejendom

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder, 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder, 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, 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.

### **Likvide beholdninger**

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, 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.080.695</b>	<b>16.318.514</b>
Personaleomkostninger	1	-641.922	-84.144
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.107.981	-881.595
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>12.330.792</b>	<b>15.352.775</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-911.961	5.792.417
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.418.831</b>	<b>21.145.192</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.501.192	44.487.800
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		840.004	861.565
Finansielle indtægter	2	1.543.452	2.444.913
Finansielle omkostninger	3	-2.098.831	-3.247.354
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.204.648</b>	<b>65.692.116</b>
Skat af årets resultat	4	-2.552.000	-1.839.441
<b>Årets resultat</b>		<b>50.652.648</b>	<b>63.852.675</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		32.501.192	42.555.667
Overført resultat		18.151.456	21.297.008
		<b>50.652.648</b>	<b>63.852.675</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	32.620.959	31.698.352
Investeringsjendomme	5	205.195.640	206.107.601
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.612.439	1.299.356
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>239.429.038</b>	<b>239.105.309</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	140.404.015	107.902.823
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	31.586.516	18.597.359
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>171.990.531</b>	<b>126.500.182</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>411.419.569</b>	<b>365.605.491</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.399	114.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.571.727	85.665.101
Andre tilgodehavender		160.755	1.004.939
Selskabsskat		0	19.435
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.758.881</b>	<b>86.810.451</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>282.189</b>	<b>207.879</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>75.041.070</b>	<b>87.018.330</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>486.460.639</b>	<b>452.623.821</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		97.430.728	64.929.536
Overført resultat		173.163.974	155.012.518
<b>Egenkapital</b>		<b>282.594.702</b>	<b>231.942.054</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	4.761.226	3.867.720
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		922.350	873.190
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.683.576</b>	<b>4.740.910</b>
Bank		6.856.336	11.181.368
Gæld til realkreditinstitutter		92.777.119	100.412.521
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.131.877	4.050.024
Deposita		238.034	187.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>104.003.366</b>	<b>115.831.447</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	12.168.888	12.105.909
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.335	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.584.597	656.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.772.757	86.299.438
Selskabsskat		1.632.245	0
Anden gæld		1.984.173	1.048.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>94.178.995</b>	<b>100.109.410</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>198.182.361</b>	<b>215.940.857</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>486.460.639</b>	<b>452.623.821</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	12.000.000	64.929.536	155.012.518	231.942.054
Årets resultat	0	32.501.192	18.151.456	50.652.648
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>12.000.000</b>	<b>97.430.728</b>	<b>173.163.974</b>	<b>282.594.702</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	548.794	14.455
Andre omkostninger til social sikring	5.635	2.648
Andre personaleomkostninger	87.493	67.041
	<u><b>641.922</b></u>	<u><b>84.144</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.543.152	2.444.913
Andre finansielle indtægter	300	0
	<u><b>1.543.452</b></u>	<u><b>2.444.913</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.120.663	2.092.862
Andre finansielle omkostninger	978.168	1.154.492
	<u><b>2.098.831</b></u>	<u><b>3.247.354</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.632.245	-19.435
Årets udskudte skat	757.714	1.858.876
Regulering af skat vedrørende tidligere år	162.041	0
	<u><b>2.552.000</b></u>	<u><b>1.839.441</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	41.064.256	208.294.174	4.570.490
Tilgang i årets løb	3.956.836	0	386.835
Afgang i årets løb	0	0	-45.620
Kostpris 31. december 2020	<u>45.021.092</u>	<u>208.294.174</u>	<u>4.911.705</u>
Værdiregulering 1. januar 2020	0	-2.186.573	0
Årets nedskrivning	0	-911.961	0
Værdiregulering 31. december 2020	<u>0</u>	<u>-3.098.534</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	9.365.904	0	3.271.134
Årets nedskrivninger	2.312.059	0	0
Årets afskrivninger	722.170	0	73.752
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-45.620
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>12.400.133</u>	<u>0</u>	<u>3.299.266</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>32.620.959</u></b>	<b><u>205.195.640</u></b>	<b><u>1.612.439</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 2020 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 2020. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger i gennemsnit 7,02% af de samlede lejeindtægter. Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene er fastsat til 7,15%.

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

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2020 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 2020. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger 5,64% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 13,0%.

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

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	42.973.287	35.433.798
Tilgang i årets løb	0	7.539.489
Kostpris 31. december 2020	<u>42.973.287</u>	<u>42.973.287</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	64.929.536	20.441.736
Årets resultat	41.501.192	44.487.800
Udbytte modtaget	-9.000.000	0
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>97.430.728</u>	<u>64.929.536</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>140.404.015</u></b>	<b><u>107.902.823</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hanssen Logistik A/S	Hedensted	100%	64.236.249	7.378.328
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%	4.453.926	283.576
Hanssen Progress A/S	Hedensted	90%	79.682.045	37.599.209
			<u>188.154.681</u>	<u>45.820.672</u>

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2020	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2020	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	840.004	861.565
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-840.004	-861.565
Værdireguleringer 31. december 2020	-6.448.818	-6.448.818
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</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

	Tilgodehaver i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	18.597.359
Tilgang i årets løb	14.784.974
Afgang i årets løb	-1.795.817
Kostpris 31. december 2020	31.586.516
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>31.586.516</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	3.867.720	2.008.844
Hensat i året	893.506	1.858.876
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b>4.761.226</b>	<b>3.867.720</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	15.761.368	11.436.336	4.580.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	107.938.430	110.702.657	7.588.888	57.661.278
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.050.024	4.131.877	0	0
Deposita	187.534	238.034	0	0
	<b>127.937.356</b>	<b>126.508.904</b>	<b>12.168.888</b>	<b>57.661.278</b>

## 11 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.

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 100.366, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 205.196.

## Noter

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 19.725 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 11.436.

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2020 udgør 1.993 t.kr.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2020 udgør 2.015 t.kr. Dog begrænset til 30% af beløbet.

### 13 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



# Penneo

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

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

## Søren Hanssen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Hanssen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-988135997602

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-02 12:52:48Z

NEM ID 

## Michael Andersen

### Adm. direktør

På vegne af: Hanssen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-637993537785

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-02 14:17:18Z

NEM ID 

## Michael Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hanssen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-637993537785

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-02 14:17:18Z

NEM ID 

## Jonnhild Groa Hanssen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hanssen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-403519820605

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-02 16:33:05Z

NEM ID 

## Henrik Trangeled Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:39795521

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-03-02 17:06:31Z

NEM ID 

## Flemming Eghoff

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:65487826

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-03-02 17:55:14Z

NEM ID 

## Peter Jørgen Rønnow

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-680982057456

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-02 20:06:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X0BGV-DLE63-EYSBY-40314-081X-HLJC

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 tidsstempelt 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>