

Hanssen Logistik A/S

**Storskovvej 8C
8721 Daugård**

CVR-nr. 28 97 49 65

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2019



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 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hanssen Logistik 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 23. april 2019

Direktion


Michael Andersen
adm. direktør

Bestyrelse


Søren Hanssen
formand


Michael Andersen


Jønnhild Groa Hanssen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hanssen Logistik A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hanssen Logistik A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

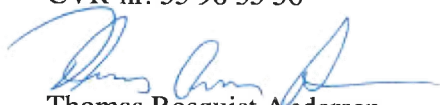
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 23. april 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31482

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hanssen Logistik A/S
Storskovvej 8C
8721 Daugård

Telefon: 76409600

Hjemmeside: www.hanssen.dk

CVR-nr.: 28 97 49 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. august 2005

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Søren Hanssen, formand
Michael Andersen
Jonnhild Groa Hanssen

Direktion

Michael Andersen, adm. direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom, handel, generel investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.663.672, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 50.436.544, svarende til en soliditetsgrad på 28,8%.

Selskabet har i løbet af året haft tilgang af ejendomme for i alt kr. 44.731.597, primært ved opkøb af 1 større ejendom, der sammenholdt med optimering af eksisterende portefølje har været baggrunden for den positive udvikling i resultatet. Alle ejendomme tilfører selskabet positive frie pengestrømme.

Selskabet forventer en yderligere forbedring af resultatet samt de frie positive pengestrømme i 2019 primært drevet af helårseffekten af ejendomsopkøb foretaget i 2018, 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 Logistik A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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 fradrag af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.068.949	5.071.095
Finansielle indtægter		2.000	241.020
Finansielle omkostninger	2	<u>-809.831</u>	<u>-584.675</u>
Resultat før skat		7.261.118	4.727.440
Skat af årets resultat	3	<u>-1.597.446</u>	<u>-1.040.037</u>
Årets resultat		<u>5.663.672</u>	<u>3.687.403</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.663.672</u>	<u>3.687.403</u>
		<u>5.663.672</u>	<u>3.687.403</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		174.245.283	129.713.686
Materielle anlægsaktiver	4	<u>174.245.283</u>	<u>129.713.686</u>
Andre tilgodehavender		0	4.631
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>4.631</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>174.245.283</u>	<u>129.718.317</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.019	16.692
Andre tilgodehavender		420.054	1.130.064
Selskabsskat		0	623.599
Periodeafgrænsningsposter		0	33.591
Tilgodehavender		<u>513.073</u>	<u>1.803.946</u>
Likvide beholdninger		<u>624.725</u>	<u>107.072</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.137.798</u>	<u>1.911.018</u>
Aktiver i alt		<u>175.383.081</u>	<u>131.629.335</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		49.811.544	44.147.872
Egenkapital	5	50.436.544	44.772.872
Hensættelse til udskudt skat	6	3.035.782	2.187.542
Hensatte forpligtelser i alt		3.035.782	2.187.542
Bank		0	7.565.000
Gæld til realkreditinstitutter		87.622.265	44.586.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.604.357	761.007
Langfristede gældsforpligtelser	7	90.226.622	52.912.149
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.071.886	3.298.516
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.223.848	1.597.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		443.646	937.983
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.364.436	25.690.040
Selskabsskat		749.206	0
Anden gæld		571.237	211.824
Periodeafgrænsningsposter		259.874	20.728
Kortfristede gældsforpligtelser		31.684.133	31.756.772
Gældsforpligtelser i alt		121.910.755	84.668.921
Passiver i alt		175.383.081	131.629.335
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	382.227	62.512
Andre finansielle omkostninger	<u>427.604</u>	<u>522.163</u>
	<u>809.831</u>	<u>584.675</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	749.206	-623.599
Årets udskudte skat	<u>848.240</u>	<u>1.663.636</u>
	<u>1.597.446</u>	<u>1.040.037</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	151.517.474
Tilgang i årets løb	<u>44.531.597</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>196.049.071</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>-21.803.788</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-21.803.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>174.245.283</u>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme beror på nuværende lejeaftaler og ledelsens vurdering af markedslejen og afkastkrav herefter. Alle fire ejendomme er fuld udlejet.

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

Det faktiske afkast for selskabets ejendomme ligger på 6% til 9% og en ændring i afkastkravet på 0,25 %-point vil regulere værdien af ejendommen med 6.009 t.kr. Samtlige af selskabets ejendomme tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	625.000	44.147.872	44.772.872
Årets resultat	0	5.663.672	5.663.672
Egenkapital 31. december 2018	<u>625.000</u>	<u>49.811.544</u>	<u>50.436.544</u>

Noter

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	2.187.542	523.906
Hensat i året	848.240	1.663.636
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	3.035.782	2.187.542

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	8.455.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	46.994.658	92.694.151	5.071.886	65.022.684
Modtagne forudbetalinger fra kunder	761.007	4.828.205	0	0
	56.210.665	97.522.356	5.071.886	65.022.684

8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hanssen Holding 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, t.kr. 92.694 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 174.245.

Noter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hanssen Ejendomme A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Hanssen Ejendomme A/S, Storskovvej 8C, 8721 Daugård

Koncernregnskab

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