

Hanssen Logistik A/S

Storskovvej 8
8721 Daugård

CVR-nr. 28 97 49 65

Årsrapport for 2017

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



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 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 23. februar 2018

Direktion



Michael Andersen
adm. direktør

Bestyrelse



Søren Hanssen
formand



Michael Andersen



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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

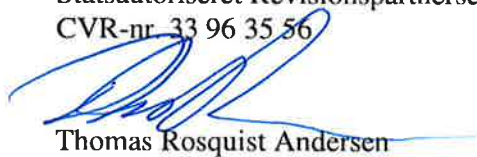
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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. februar 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31482

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hanssen Logistik A/S
Storskovvej 8
8721 Daugård

Telefon: 76409600

Hjemmeside: www.hanssen.dk

CVR-nr.: 28 97 49 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 23. februar 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.687.403, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 44.772.871, svarende til en soliditetsgrad på 34,0%.

Selskabet har i løbet af året haft tilgang af ejendomme for i alt kr. 47.630.686, primært ved opkøb af 2 større ejendomme, 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 2018 primært drevet af helårseffekten af ejendomsopkøb foretaget i 2017, 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.071.095	1.966.381
Finansielle indtægter		241.020	30.539
Finansielle omkostninger	1	<u>-584.675</u>	<u>-480.894</u>
Resultat før skat		4.727.440	1.516.026
Skat af årets resultat	2	<u>-1.040.037</u>	<u>-213.018</u>
Årets resultat		<u>3.687.403</u>	<u>1.303.008</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.687.403</u>	<u>1.303.008</u>
		<u>3.687.403</u>	<u>1.303.008</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		129.713.686	82.083.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>129.713.686</u>	<u>82.083.000</u>
Andre tilgodehavender		4.631	25.108
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.631</u>	<u>25.108</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>129.718.317</u>	<u>82.108.108</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.692	29.563
Andre tilgodehavender		1.130.064	2.254
Selskabsskat		623.599	0
Periodeafgrænsningsposter		33.591	0
Tilgodehavender		<u>1.803.946</u>	<u>31.817</u>
Likvide beholdninger		<u>107.072</u>	<u>158.310</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.911.018</u>	<u>190.127</u>
Aktiver i alt		<u>131.629.335</u>	<u>82.298.235</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		625.000	625.000
Overført resultat		44.147.872	40.460.469
Egenkapital	4	44.772.872	41.085.469
Hensættelse til udskudt skat	5	2.187.542	523.906
Hensatte forpligtelser i alt		2.187.542	523.906
Bank		7.565.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		44.586.142	33.164.199
Modtagne forudbetalinger fra kunder		761.007	441.220
Langfristede gældsforpligtelser	6	52.912.149	33.605.419
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.298.516	3.573.902
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.597.681	868.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		925.980	128.144
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.690.040	2.093.925
Selskabsskat		0	152.196
Anden gæld		223.827	267.020
Periodeafgrænsningsposter		20.728	0
Kortfristede gældsforpligtelser		31.756.772	7.083.441
Gældsforpligtelser i alt		84.668.921	40.688.860
Passiver i alt		131.629.335	82.298.235
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	62.512	4.822
Andre finansielle omkostninger	<u>522.163</u>	<u>476.072</u>
	<u>584.675</u>	<u>480.894</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-623.599	159.114
Årets udskudte skat	<u>1.663.636</u>	<u>53.904</u>
	<u>1.040.037</u>	<u>213.018</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	103.886.788
Tilgang i årets løb	<u>47.630.686</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>151.517.474</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>-21.803.788</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-21.803.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>129.713.686</u>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme beror på nuværende lejeaftaler og ledelsens vurdering af markedslejen og afkastkrav herefter. De to ejendomme er fuld udlejet og den tredje er ca. 90% udlejet, hvorfor ledelsen med henblik på sikring af fremtidige lejeindtægter har igangsat udlejning af tomme lokaler.

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

Det faktiske afkast for selskabets ejendomme ligger på 6,0% til 7,5% og en ændring i afkastkravet på 0,25 %-point vil regulere værdien af ejendommen med 4.670 t.kr. Samtlige af selskabets ejendomme tilfører selskabet en positiv fri pengestrøm.

4 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	625.000	40.460.469	41.085.469
Årets resultat	0	<u>3.687.403</u>	<u>3.687.403</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>625.000</u>	<u>44.147.872</u>	<u>44.772.872</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	523.906	470.002
Hensat i året	<u>1.663.636</u>	<u>53.904</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>2.187.542</u>	<u>523.906</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bank	0	8.455.000	890.000	3.115.000
Gæld til realkreditinstitutter	36.738.101	46.994.658	2.408.516	34.892.138
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>441.220</u>	<u>761.007</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>37.179.321</u>	<u>56.210.665</u>	<u>3.298.516</u>	<u>38.007.138</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hanssen Forvaltning A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, t.kr. 55.450 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 129.714.

Noter

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hanssen Forvaltning A/S

Ejerforhold

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

Hanssen Ejendomme A/S, Storskovvej 8, 8721 Daugård

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hanssen Forvaltning A/S