

# **Hanssen Ejendomme A/S**

**Storskovvej 8C  
8721 Daugård**

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. marts 2023

---

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 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 1. marts 2023

### **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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 1. marts 2023

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

Hjemmeside: [www.hanssen.dk](http://www.hanssen.dk)

CVR-nr.: 11 15 48 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. marts 2023 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 2022 udviser et overskud på kr. 118.149.746, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 661.521.684.

Resultatet er i tråd med ledelsens forventninger.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	3-5 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### *Ejendom*

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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 og associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Hanssen Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 til netrealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.915.365</b>	<b>15.380.972</b>
Personaleomkostninger	1	-2.686.693	-2.006.972
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-995.539	-1.055.489
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>12.233.133</b>	<b>12.318.511</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	66.004.360
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.333.133</b>	<b>78.322.871</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		108.542.432	200.141.987
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		442.127	-2.432
Finansielle indtægter	2	3.250.762	2.285.373
Finansielle omkostninger	3	-3.777.878	-2.755.251
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.790.576</b>	<b>277.992.548</b>
Skat af årets resultat	4	-2.640.830	-17.215.311
<b>Årets resultat</b>		<b><u>118.149.746</u></b>	<b><u>260.777.237</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		108.542.432	193.693.169
Overført resultat		9.607.314	67.084.068
		<b><u>118.149.746</u></b>	<b><u>260.777.237</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	253.800.000	253.700.000
Grunde og bygninger	6	45.870.684	39.389.269
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.735.825	1.876.397
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>301.406.509</b>	<b>294.965.666</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	449.088.434	340.546.002
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	9	24.886.271	28.269.810
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>473.974.705</b>	<b>368.815.812</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>775.381.214</b>	<b>663.781.478</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.166	45.717
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.942.864	83.944.205
Andre tilgodehavender		27.547	85.936
<b>Tilgodehavender</b>		<b>150.986.577</b>	<b>84.075.858</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>602.540</b>	<b>129.088</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>151.589.117</b>	<b>84.204.946</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>926.970.331</b>	<b>747.986.424</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		399.666.329	291.123.897
Overført resultat		249.855.355	240.248.041
<b>Egenkapital</b>		<b>661.521.684</b>	<b>543.371.938</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	22.204.893	20.785.621
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		482.656	924.783
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.687.549</b>	<b>21.710.404</b>
Gæld til realkreditinstitutter		76.061.350	69.704.195
Andre kreditinstitutter		0	3.304.256
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.571.098	4.207.920
Deposita		179.084	142.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>78.811.532</b>	<b>77.359.121</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	6.461.970	11.361.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		680.335	396.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		154.524.378	91.194.818
Selskabsskat		1.221.558	1.330.908
Anden gæld		1.061.325	1.261.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>163.949.566</b>	<b>105.544.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>242.761.098</b>	<b>182.904.082</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>926.970.331</b>	<b>747.986.424</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	12.000.000	291.123.897	240.248.041	543.371.938
Årets resultat	0	108.542.432	9.607.314	118.149.746
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>12.000.000</b>	<b>399.666.329</b>	<b>249.855.355</b>	<b>661.521.684</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.481.803	1.825.319
Andre omkostninger til social sikring	20.289	18.025
Andre personaleomkostninger	<u>184.601</u>	<u>163.628</u>
	<b><u>2.686.693</u></b>	<b><u>2.006.972</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.250.762	2.285.173
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>200</u>
	<b><u>3.250.762</u></b>	<b><u>2.285.373</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.847.473	1.871.752
Andre finansielle omkostninger	<u>930.405</u>	<u>883.499</u>
	<b><u>3.777.878</u></b>	<b><u>2.755.251</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.221.558	1.330.908
Årets udskudte skat	1.419.272	16.024.395
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-139.992</u>
	<b><u>2.640.830</u></b>	<b><u>17.215.311</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 1. januar 2022	<u>189.446.856</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>189.446.856</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	64.253.144
Årets værdireguleringer	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>64.353.144</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>253.800.000</u></u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

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 markedslejen 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 2022 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægterne forventes i det kommende år at stige mellem 1,0 – 4,0%, hvilket ikke er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2022. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger i gennemsnit 2,7% af de samlede lejeindtægter. Afkastkravet for ejendommene er fastsat i niveauet 6% - 6,5%.

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

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2022 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægterne forventes i det kommende år at stige i mellem 2,0 - 10%, hvilket ikke er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2022. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger 4,72% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 8%.

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

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	52.710.718	5.355.456
Tilgang i årets løb	<u>7.336.382</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>60.047.100</u>	<u>5.355.456</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	13.321.449	3.479.059
Årets afskrivninger	<u>854.967</u>	<u>140.572</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>14.176.416</u>	<u>3.619.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>45.870.684</u></b>	<b><u>1.735.825</u></b>

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Kostpris 1. januar 2022	<u>42.973.287</u>	<u>42.973.287</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>42.973.287</u>	<u>42.973.287</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	297.572.715	97.430.728
Årets resultat	<u>108.542.432</u>	<u>200.141.987</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>406.115.147</u>	<u>297.572.715</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>449.088.434</u></b>	<b><u>340.546.002</u></b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Hanssen Logistik A/S	Hedensted	100%	113.624.866	9.447.817
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%	5.580.624	151.208
Hanssen Progress A/S	Hedensted	90%	366.536.604	109.937.117
			<u>485.742.094</u>	<u>119.536.142</u>

### 8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2022	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.448.818</u>	<u>6.448.818</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	442.127	-2.432
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-442.127</u>	<u>2.432</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-6.448.818</u>	<u>-6.448.818</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
VST 1 A/S	Vejle	30%

## Noter

### 9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven de hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	28.269.810
Afgang i årets løb	<u>-3.383.539</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>24.886.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>24.886.271</u></u></b>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	20.785.621	4.761.226
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.419.272</u>	<u>16.024.395</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u><u>22.204.893</u></u></b>	<b><u><u>20.785.621</u></u></b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	77.084.617	82.523.320	6.461.970	48.816.598
Andre kreditinstitutter	7.285.465	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.207.920	2.571.098	0	0
Deposita	<u>142.750</u>	<u>179.084</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>88.720.752</u></u></b>	<b><u><u>85.273.502</u></u></b>	<b><u><u>6.461.970</u></u></b>	<b><u><u>48.816.598</u></u></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. 82.523, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 253.800.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31/12-2022 udgør 19.331 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