

3G Forvaltning A/S

**Storskovvej 8C
8721 Daugård**

CVR-nr. 34 09 16 68

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2022

Peter Rønnow
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 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for 3G Forvaltning 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 1. marts 2022

Direktion

Michael Andersen
adm. direktør

Bestyrelse

Søren Hanssen
formand

Jonnhild Groa Hanssen

Jesper Sørensen

Michael Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3G Forvaltning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3G Forvaltning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2022

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

3G Forvaltning A/S
Storskovvej 8C
8721 Daugård

CVR-nr.: 34 09 16 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 23. december 2011

Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Søren Hanssen, formand
Jonnhild Groa Hanssen
Jesper Sørensen
Michael Andersen

Direktion

Michael Andersen, adm. direktør

Revision

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

Pengeinstitut

Nykredit

Ringkjøbing Landbobank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde fast ejendom, aktier, anparter og andre værdipapirer samt beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 14.262.031, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 163.366.264.

3G Forvaltning A/S indgår i koncernen som et af Hanssen-koncernens 3 selvstændige holdingselskaber.

For yderligere information om den samlede koncern henvises til koncernens hjemmeside www.hanssen.dk.

Resultatet er i tråd med selskabets 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 3G Forvaltning A/S for 2021 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 2021 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 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 administration mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringssejendomme måles 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balance-dagen.

Selskabets investeringer i Andre værdipapirer omfatter primært investeringer i lånefonde, ejendomsfonde, private equity (kapitalfonde), og lignende passive investeringer (under ét betegnet som ”investeringsfonde”). For denne type investeringer gælder, at dagsværdien fastsættes af de enkelte investeringsfonde. Disse dagsværdier opgøres efter det oplyste ud fra bl.a. modtagne kvartalsrapporter, hvor værdiansættelsesmodellerne DCF og multipler anvendes. De enkelte investeringsfonde oplyser ikke om detaljerne i dagsværdiberegningerne, herunder om centrale forudsætninger, der er anvendt i dagsværdiansættelsen. Dagsværdien i alle investeringsfonde opgøres efter det oplyste på basis af ikke observerbare input.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 amortise-ring af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		584.585	-15.294
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		858.715	0
Resultat før finansielle poster		1.443.300	-15.294
Finansielle indtægter	1	13.822.860	6.775.500
Finansielle omkostninger	2	-625.487	-1.479.542
Resultat før skat		14.640.673	5.280.664
Skat af årets resultat	3	-378.642	0
Årets resultat		<u>14.262.031</u>	<u>5.280.664</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.262.031	5.280.664
		<u>14.262.031</u>	<u>5.280.664</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>38.600.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>38.600.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		<u>103.630.290</u>	<u>116.741.517</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>103.630.290</u>	<u>116.741.517</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>142.230.290</u>	<u>116.741.517</u>
Andre tilgodehavender		59.508	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>69.482</u>
Tilgodehavender		<u>59.508</u>	<u>69.482</u>
Værdipapirer		<u>59.012.995</u>	<u>47.123.099</u>
Værdipapirer		<u>59.012.995</u>	<u>47.123.099</u>
Likvide beholdninger		<u>147.194</u>	<u>137.826</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.219.697</u>	<u>47.330.407</u>
Aktiver i alt		<u>201.449.987</u>	<u>164.071.924</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>162.866.264</u>	<u>148.604.233</u>
Egenkapital		<u>163.366.264</u>	<u>149.104.233</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.038.315	0
Anden gæld		15.173.936	14.955.692
Deposita		<u>852.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>36.064.251</u>	<u>14.955.692</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.126.429	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.819	11.999
Selskabsskat		317.724	0
Anden gæld		<u>492.500</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.019.472</u>	<u>11.999</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>38.083.723</u>	<u>14.967.691</u>
Passiver i alt		<u>201.449.987</u>	<u>164.071.924</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	148.604.233	149.104.233
Årets resultat	0	14.262.031	14.262.031
Egenkapital 31. december 2021	500.000	162.866.264	163.366.264

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.057.276	4.446.273
Kursreguleringer	<u>9.765.584</u>	<u>2.329.227</u>
	<u>13.822.860</u>	<u>6.775.500</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>625.487</u>	<u>1.479.542</u>
	<u>625.487</u>	<u>1.479.542</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>378.642</u>	<u>0</u>
	<u>378.642</u>	<u>0</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		0
Tilgang i årets løb		<u>37.741.285</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>37.741.285</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		<u>858.715</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>858.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>38.600.000</u>

Noter

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 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 retailejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2021 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægterne forventes i det kommende år at stige i niveauet 1,0%, hvilket ikke er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2021. Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør drifts- og administrationsomkostninger 2,44% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommene er fastsat i niveauet 6,5% - 7%.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	21.164.744	1.126.429	15.652.227
Anden gæld	14.955.692	15.173.936	0	15.173.936
Deposita	0	852.000	0	0
	14.955.692	37.190.680	1.126.429	30.826.163

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 38.600.

Noter

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Søren Hanssen, Storskovvej 8, 8721 Daugård

Victoria Hanssen, Hans Broges gade 12, 4. tv, 8000 Aarhus C

Sophie Sørensen, Haraldsvænget 31, 7100 Vejle

Oskar Hanssen, Storskovvej 8, 8721 Daugård

Frederikke Sørensen, Haraldsvænget 31, 7100 Vejle