

Hanssen Ejendomme A/S

**Storskovvej 8C
8721 Daugård**

CVR-nr. 11 15 48 75

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2025

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 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 1. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hanssen Ejendomme A/S
Storskovvej 8C
8721 Daugård

Telefon: 76409600

Hjemmeside: www.hanssen.dk

CVR-nr.: 11 15 48 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
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 2025 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 2024 udviser et overskud på kr. 60.179.032, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 757.625.996.

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationer påvirker ikke resultat og egenkapital. Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 materielle anlægsaktiver

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, 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 og associerede selskabers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern advance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 til netrealisationsværdi.

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		15.315.939	16.827.597
Personaleomkostninger	1	-2.590.751	-3.251.307
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-847.766</u>	<u>-1.244.636</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		11.877.422	12.331.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.400.000</u>	<u>-2.488.000</u>
Resultat før finansielle poster		9.477.422	9.843.654
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.602.655	29.534.134
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		529.288	358.217
Finansielle indtægter	2	5.757.068	4.081.539
Finansielle omkostninger	3	<u>-6.199.761</u>	<u>-6.190.669</u>
Resultat før skat		62.166.672	37.626.875
Skat af årets resultat	4	<u>-1.987.640</u>	<u>-1.701.596</u>
Årets resultat		<u>60.179.032</u>	<u>35.925.279</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		52.602.655	-12.004.622
Overført resultat		<u>7.576.377</u>	<u>47.929.901</u>
		<u>60.179.032</u>	<u>35.925.279</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	249.100.000	251.500.000
Grunde og bygninger	6	60.874.782	53.367.158
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.297.098	1.326.121
Materielle anlægsaktiver		311.271.880	306.193.279
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	200.766.673	437.083.812
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	404.849	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	9	478.364.915	247.295.714
Finansielle anlægsaktiver		679.536.437	684.379.526
Anlægsaktiver i alt		990.808.317	990.572.805
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.826	122.532
Andre tilgodehavender		0	8.944
Periodeafgrænsningsposter		62.500	0
Tilgodehavender		88.326	131.476
Likvide beholdninger		732.251	21.040
Omsætningsaktiver i alt		820.577	152.516
Aktiver i alt		991.628.894	990.725.321

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		151.344.568	387.661.707
Overført resultat		594.281.428	297.785.256
Egenkapital		757.625.996	697.446.963
Hensættelse til udskudt skat	10	23.894.523	23.023.683
Hensættelse vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		0	124.439
Hensatte forpligtelser i alt		23.894.523	23.148.122
Gæld til realkreditinstitutter		84.674.878	70.098.809
Deposita		400.692	310.192
Langfristede gældsforpligtelser	11	85.075.570	70.409.001
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	7.633.637	6.229.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.128	2.223.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.595.001	189.598.396
Selskabsskat		1.116.800	882.806
Anden gæld		1.214.239	786.556
Kortfristede gældsforpligtelser		125.032.805	199.721.235
Gældsforpligtelser i alt		210.108.375	270.130.236
Passiver i alt		991.628.894	990.725.321
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 2024	12.000.000	387.661.707	297.785.257	697.446.964
Årets resultat	0	52.602.655	7.576.377	60.179.032
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-288.919.794	288.919.794	0
Egenkapital 31. december 2024	12.000.000	151.344.568	594.281.428	757.625.996

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.409.872	3.010.477
Andre omkostninger til social sikring	29.254	37.476
Andre personaleomkostninger	151.625	203.354
	<u>2.590.751</u>	<u>3.251.307</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>5</u>	<u>6</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.753.187	4.078.629
Andre finansielle indtægter	3.881	2.910
	<u>5.757.068</u>	<u>4.081.539</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.581.278	2.959.098
Andre finansielle omkostninger	3.618.483	3.231.571
	<u>6.199.761</u>	<u>6.190.669</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.116.800	882.806
Årets udskudte skat	870.840	818.790
	<u>1.987.640</u>	<u>1.701.596</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 1. januar 2024	189.634.856
Dagsværdi 31. december 2024	189.634.856
Værdireguleringer 1. januar 2024	61.865.144
Årets værdireguleringer	-2.400.000
Værdireguleringer 31. december 2024	59.465.144
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	249.100.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 retalejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2024 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Der forventes en tomgangsleje på 0% - 5% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør omkostninger til drift, administration og vedligeholdelse 3,8% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommene er fastsat i niveauet 6,13% - 7%. Den samlede værdi af retalejendomme pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 168.300 (2023: 170.700), og årets værdiregulering heraf udgør t.kr. -2.400 (2023: t.kr. -2.488).

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i de realiserede lejeindtægter for 2024 i henhold til de indgåede lejekontrakter. Der forventes en tomgangsleje på 0% - 5% af lejeindtægterne. I værdiansættelsen udgør omkostninger til drift, administration og vedligeholdelse 9,3% af lejeindtægterne. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 8%. Værdien af lager- og administrationsejendommen udgør t.kr. 80.800 (2023: t.kr. 80.800).

I forbindelse med værdiansættelsen af lager- og administrationsejendommen er der taget højde for planlagte arbejder til projektudvikling.

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

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	68.378.506	5.355.456
Tilgang i årets løb	8.326.367	0
Kostpris 31. december 2024	76.704.873	5.355.456
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	15.011.348	4.029.335
Årets afskrivninger	818.743	29.023
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	15.830.091	4.058.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	60.874.782	1.297.098

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	42.973.287	42.973.287
Kostpris 31. december 2024	42.973.287	42.973.287
Værdireguleringer 1. januar 2024	394.110.525	406.115.147
Årets resultat	52.602.655	29.534.134
Udbytte modtaget	-288.919.794	-41.538.756
Værdireguleringer 31. december 2024	157.793.386	394.110.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	200.766.673	437.083.812

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hanssen Logistik A/S	Hedensted	100%	66.343.729	4.982.839
Hanssen Udvikling ApS	Hedensted	100%	3.141.996	58.138
Hanssen Progress A/S	Hedensted	90%	145.867.720	52.846.308

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	6.448.818	6.448.818
Kostpris 31. december 2024	6.448.818	6.448.818
Værdireguleringer 1. januar 2024	-6.448.818	-6.448.818
Årets resultat	404.849	358.217
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	-358.217
Værdireguleringer 31. december 2024	-6.043.969	-6.448.818
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	404.849	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
VST I A/S	Vejle	30%

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven de hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	247.295.714
Tilgang i årets løb	231.069.201
Kostpris 31. december 2024	478.364.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	478.364.915

	2024 kr.	2023 kr.
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	23.023.683	22.204.893
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	870.840	818.790
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	23.894.523	23.023.683

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	76.328.409	92.308.515	7.633.637	52.211.428
Deposita	310.192	400.692	0	0
	76.638.601	92.709.207	7.633.637	52.211.428

Noter

12 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 92.309, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 249.100.

Selskabet har overfor associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter påtaget sig kautionsforpligtelser, hvor restgælden pr. 31. december 2024 udgør 17.769 t.kr. Dog begrænset til 30% af beløbet.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

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