



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 396 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANA SANZ EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Vika Business Management AS
Ruseløkkveien 26
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 917396795

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 078 715	10 528 912
Sum inntekter		10 078 715	10 528 912
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 969 174	2 969 172
Annen driftskostnad	2	1 056 472	1 118 616
Sum kostnader		4 025 646	4 087 788
Driftsresultat		6 053 069	6 441 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 078 622	489 165
Annen renteinntekt		59 498	804
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6		
Sum finansinntekter		1 138 120	489 969
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	8	3 259 904	2 269 132
Annen finanskostnad		1 850	799
Sum finanskostnader		3 261 754	2 269 931
Netto finans		-2 123 634	-1 779 962
Ordinært resultat før skattekostnad		3 929 435	4 661 162
Skattekostnad på resultat	3	864 644	1 025 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 791	3 635 707
Årsresultat		3 064 791	3 635 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 064 791	3 635 707
Totalresultat		3 064 791	3 635 707



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7	1 087 562	711 040
Avsatt til annen egenkapital	7	1 977 229	2 924 667
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		3 064 791	3 635 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	80 110 998	79 612 102
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		80 110 998	79 612 102
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	39 295 234	15 002 834
Sum finansielle anleggsmidler		39 295 234	15 002 834
Sum anleggsmidler		119 406 233	94 614 936
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			41 445
Andre kortsiktige fordringer		33 026	127 671
Sum fordringer		33 026	169 116
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 799 177	3 981 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 799 177	3 981 966
Sum omløpsmidler		2 832 203	4 151 082
SUM EIENDELER		122 238 436	98 766 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 003 926	1 003 926
Annen innskutt egenkapital	7	8 379 600	8 379 600
Sum innskutt egenkapital		9 383 526	9 383 526
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	17 347 701	15 370 472
Sum opptjent egenkapital		17 347 701	15 370 472
Sum egenkapital		26 731 227	24 753 998
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 137 426	2 336 385
Sum avsetninger for forpliktelser		2 137 426	2 336 385
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	91 500 000	69 850 466
Sum annen langsiktig gjeld		91 500 000	69 850 466
Sum langsiktig gjeld		93 637 426	72 186 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 060	164 390
Betalbar skatt	3	756 855	992 163
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		684 867	668 616
Sum kortsiktig gjeld		1 869 782	1 825 168
Sum gjeld		95 507 208	74 012 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 238 436	98 766 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 328011

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 396 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANA SANZ EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Vika Business Management AS
Ruseløkkveien 26
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 396 795
HANA SANZ EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 078 715	10 528 912
Sum inntekter		10 078 715	10 528 912
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 969 174	2 969 172
Annen driftskostnad	2	1 056 472	1 118 616
Sum kostnader		4 025 646	4 087 788
Driftsresultat		6 053 069	6 441 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 078 622	489 165
Annen renteinntekt		59 498	804
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6		
Sum finansinntekter		1 138 120	489 969
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	8	3 259 904	2 269 132
Annen finanskostnad		1 850	799
Sum finanskostnader		3 261 754	2 269 931
Netto finans		-2 123 634	-1 779 962
Ordinært resultat før skattekostnad		3 929 435	4 661 162
Skattekostnad på resultat	3	864 644	1 025 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 791	3 635 707
Årsresultat		3 064 791	3 635 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 064 791	3 635 707
Totalresultat		3 064 791	3 635 707
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7	1 087 562	711 040
Avsatt til annen egenkapital	7	1 977 229	2 924 667
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		3 064 791	3 635 707



Organisasjonsnr: 917 396 795
HANA SANZ EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	4	80 110 998	79 612 102
--------------	---	------------	------------

Maskiner og anlegg	4		
--------------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	4		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		80 110 998	79 612 102
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5	39 295 234	15 002 834
---------	---	------------	------------

Sum finansielle		39 295 234	15 002 834
------------------------	--	-------------------	-------------------

anleggsmidler		39 295 234	15 002 834
----------------------	--	-------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		119 406 233	94 614 936
--------------------------	--	--------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			41 445
-----------------	--	--	--------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		33 026	127 671
------------	--	--------	---------

Sum fordringer		33 026	169 116
-----------------------	--	---------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.	6	2 799 177	3 981 966
----	---	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,		2 799 177	3 981 966
--------------------------	--	------------------	------------------

kontanter og lignende		2 799 177	3 981 966
------------------------------	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		2 832 203	4 151 082
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		122 238 436	98 766 018
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 003 926	1 003 926
--------------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	7	8 379 600	8 379 600
----------------------------	---	-----------	-----------



Sum innskutt egenkapital		9 383 526	9 383 526
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	17 347 701	15 370 472
Sum opptjent egenkapital		17 347 701	15 370 472
Sum egenkapital		26 731 227	24 753 998
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 137 426	2 336 385
Sum avsetninger for forpliktelser		2 137 426	2 336 385
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	91 500 000	69 850 466
Sum annen langsiktig gjeld		91 500 000	69 850 466
Sum langsiktig gjeld		93 637 426	72 186 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 060	164 390
Betalbar skatt	3	756 855	992 163
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		684 867	668 616
Sum kortsiktig gjeld		1 869 782	1 825 168
Sum gjeld		95 507 208	74 012 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 238 436	98 766 018



Organisasjonsnr: 917 396 795
HANA SANZ EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAP

2022

For Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Org. nr.: 917 396 795

Utarbeidet av

V I K A

Business Management





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		10 078 715	10 528 912
Sum driftsinntekter		10 078 715	10 528 912
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 969 174	2 969 172
Annen driftskostnad	2	1 056 472	1 118 616
Sum driftskostnader		4 025 646	4 087 788
Driftsresultat		6 053 069	6 441 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 078 622	489 165
Annen renteinntekt		59 498	804
Annen rentekostnad	8	3 259 904	2 269 132
Annen finanskostnad		1 850	799
Resultat av finansposter		-2 123 634	-1 779 962
Resultat før skattekostnad		3 929 435	4 661 162
Skattekostnad på resultat	3	864 644	1 025 455
Resultat		3 064 791	3 635 707
Årsresultat		3 064 791	3 635 707
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	7	1 087 562	711 040
Avsatt til annen egenkapital	7	1 977 229	2 924 667
Sum overføringer		3 064 791	3 635 707





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	80 110 998	79 612 102
Sum varige driftsmidler		80 110 998	79 612 102
Lån til foretak i samme konsern	5	39 295 234	15 002 834
Sum finansielle anleggsmidler		39 295 234	15 002 834
Sum anleggsmidler		119 406 233	94 614 936
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	41 445
Andre kortsiktige fordringer		33 026	127 671
Sum fordringer		33 026	169 116
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 799 177	3 981 966
Sum omløpsmidler		2 832 203	4 151 082
Sum eiendeler		122 238 436	98 766 018





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 003 926	1 003 926
Annen innskutt egenkapital	7	8 379 600	8 379 600
Sum innskutt egenkapital		9 383 526	9 383 526
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	17 347 701	15 370 472
Sum opptjent egenkapital		17 347 701	15 370 472
Sum egenkapital		26 731 227	24 753 998
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	2 137 426	2 336 385
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	91 500 000	69 850 466
Sum annen langsiktig gjeld		91 500 000	69 850 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 060	164 390
Betalbar skatt	3	756 855	992 163
Annen kortsiktig gjeld		684 867	668 616
Sum kortsiktig gjeld		1 869 782	1 825 168
Sum gjeld		95 507 208	74 012 019
Sum egenkapital og gjeld		122 238 436	98 766 018

Oslo, 03.02.2023

Joachim Moltke-Hansen
styremedlem

Jan Krokedal
styreleder



Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Noter

Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over NOK 15 000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Noter

Note 2 – Lønnskostnader, godtgjørelser, antall ansatte m.m

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2022.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	1 063 603	1 192 713
Endring i utsatt skatt	-198 959	-167 258
Sum skattekostnad	864 644	1 025 455

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	3 929 435	4 661 162
Endring i midlertidige forskjeller	904 359	760 262
Permanente forskjeller	766	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	4 834 560	5 421 424
Avgitt konsernbidrag	-1 394 310	-911 590
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	3 440 250	4 509 834

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Driftsmidler inkl. goodwill	9 733 148	10 596 894
Swap	-17 576	23 037
Sum midlertidige forskjeller	9 715 572	10 619 931
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	9 715 572	10 619 931
Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)	2 137 426	2 336 385

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	1 063 603	1 192 713
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	-306 748	-200 550
Sum betalbar skatt i balansen	756 855	992 163

Skattesats ved beregning av betalbar skatt	22 %	22 %
Skattesats ved beregning av utsatt skatt	22 %	22 %
Effektiv skattesats	22 %	22 %





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Noter

Note 4 – Varige driftsmidler

2022	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bowl / Hanadalen legesenter (AUU)	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	11 294 500	57 729 719	2 817 432	39 601 420	111 443 071
Tilgang			3 125 000	343 070	3 468 070
Avgang					0
Anskaffelseskost 31.12	11 294 500	57 729 719	5 942 432	39 944 490	114 911 141
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 01.01		6 347 766	1 683 347	23 799 855	31 830 968
Ordinære avskrivninger		577 297	329 212	2 062 663	2 969 174
Ordinære nedskrivninger					0
Akkumulerte av-/nedskrivninger pr 31.12		6 925 063	2 012 559	25 862 518	34 800 141
Balanseført verdi 31.12	11 294 500	50 804 656	3 929 873	14 081 972	80 110 998

Avskrivningssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom blir avskrevet over 100 år. Fast teknisk installasjon avskrives over 20 år. Anlegg under utførelse (AUU) og tomter avskrives ikke.

Note 5 – Mellomværende

Fordring	2022	2021
Hana Nærsenter AS	40 689 545	15 914 424
Sum fordring	40 689 545	15 914 424
Konsernbidrag	2022	2021
Hana Nærsenter AS	1 394 310	911 590
Sum gjeld	1 394 310	911 590

Det er for regnskapsåret 2022 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3,95 % p.a.

Note 6 – Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med NOK 0.





Hana Sanz Eiendomsinvest AS

Noter

Note 7 – Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	1 003 926	8 379 600	15 370 472	24 753 998
Avgitt konsernbidrag			-1 087 562	-1 087 562
Årets resultat			3 064 791	3 064 791
Egenkapital per 31.12.2022	1 003 926	8 379 600	17 347 701	26 731 227

Note 8 – Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 500 000	69 850 466
Sum	91 500 000	69 850 466

NOK 40 000 000,- av lånet er rentesikret ved en renteswapavtale med bytte fra løpende til fast rente frem til og med 2028. Rentesikringen er behandlet som kontantstrømsikring hvor verdiendring ikke regnskapsføres.

Pr 31.12.2022 har selskapet et tilgodehavende knyttet til renteswapavtalen på NOK 1 800 841. Tilgodehavende er pr. 31.12.2022 ikke balanseført da rentebytteavtalen er behandlet som sikring.

Gjeld på NOK 91 500 000 er sikret ved pant i fast eiendom i selskapet. Balanseført verdi av pantsatte eiendeler utgjør NOK 80 110 998.

Låneavtalene mellom banken og selskapet/datterselskapet inneholder covenant om at LTV for konsernet ikke skal overstige 67,5 % ved utgangen av regnskapsåret. Selskapene er ikke i brudd med covenantkravet per 31.12.2022.

Lånet forfaller i 2023, men selskapet har som formål at lånet fornyes etter ny kredittbehandling i selskapets bank. P.t er det opprettet dialog mellom Selskapet og dets bank i den forbindelse.





Verification

Transaction 09222115557486579146

Document

Hana Sanz Eiendomsinvest AS årsregnskap 2022

Main document

8 pages

Initiated on 2023-02-06 09:49:28 CET (+0100) by Vika

Business Management AS (VBMA)

Finalised on 2023-02-17 07:34:54 CET (+0100)

Initiator

Vika Business Management AS (VBMA)

Vika Business Management

post@vikabm.no

Signing parties

Joachim Moltke-Hansen (JM)

jmolтке@me.com



The name returned by Norwegian BankID was "Joachim Moltke-Hansen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-04-07 18:56:41 CEST (+0200)

Signed 2023-02-17 07:34:54 CET (+0100)

Jan Krokedal (JK)

comet.no@online.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Krokedal"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-02-28 00:21:41 CET (+0100)

Signed 2023-02-06 10:15:58 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hana Sanz Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Hana Sanz Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: CT7VD-3K6D-P1P1W-ZQAQP-MCQPA-3ZZY0



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hana Sanz Eiendomsinvest AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 3. februar 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CT7VD-3K6D-P1P1W-ZQAQP-MCQPA-3ZZY0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-02-19 09:02:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CT7VD-3K6D-P1P1W-ZQAQP-MCQPA-3ZZY0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>