



# Haverslev Retail A/S Årsrapport 2023

**CVR: 25299493**

**01.01.2023 – 31.12.2023**

**KJEMTRUPVEJ 28, MEJLBY  
9610 NØRGAER**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 28.06.2024

Dirigent: Niels Kristian Bisgaard



Agri Nord, Aalborg  
Hobrovej 437  
9200 Aalborg SV

Agri Nord, Aars  
Markedsvej 6  
9600 Aars

Agri Nord, Hobro  
Horsøvej 11  
9500 Hobro

Tlf. 9635 1111



[www.agrinord.dk](http://www.agrinord.dk)

[info@agninord.dk](mailto:info@agninord.dk)

[Besøg os på LinkedIn](#)

[facebook.com/agninord](https://facebook.com/agninord)



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2023 for Haverslev Retail A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mejlby, den 28.06.2024

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Niels Kristian Bisgaard

## BESTYRELSE

\_\_\_\_\_  
Søren Kristian Bisgaard (formand)

\_\_\_\_\_  
Niels Kristian Bisgaard

\_\_\_\_\_  
Dorte Bisgaard

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Haverslev Retail A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Haverslev Retail A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 28.06.2024

Revice, statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR nr. 32291090

---

Egon Brøndum Nielsen

Registreret revisor

mne867

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Haverslev Retail A/S  
Kjemtrupvej 28  
9610 Nørager

Ø90 nr.:1889  
CVR-nr.: 25299493  
Stiftet: 21-11-13  
Hjemsted: 9610 Nørgaer

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## **BESTYRELSE**

Søren Kristian Bisgaard (formand)  
Niels Kristian Bisgaard  
Dorte Bisgaard

## **DIREKTION**

Niels Kristian Bisgaard

## **PENGEINSTITUT**

Nykredit

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er køb, salg og opførsel af ejendomme og udlejning heraf, samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.284.058</b>	<b>1.209.739</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-331.325	-328.628
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>952.733</b>	<b>881.111</b>
2	Finansielle omkostninger	-293.288	-285.568
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>659.445</b>	<b>595.543</b>
	Skat af årets resultat	-135.364	-134.620
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>524.081</b>	<b>460.923</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	200.000
	Overført resultat	324.081	260.923
	<b>Disponering i alt</b>	<b>524.081</b>	<b>460.923</b>



# BALANCE

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	16.959.635	11.229.025
3	Produktionsanlæg og maskiner	359.280	379.240
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.318.915</b>	<b>11.608.265</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>17.318.915</b>	<b>11.608.265</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	360.331
	Andre tilgodehavender	373.400	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.971	14.540
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>389.371</b>	<b>374.871</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>389.371</b>	<b>374.871</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>17.708.286</b>	<b>11.983.136</b>

# BALANCE

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivning	5.110.000	0
	Overført resultat	1.206.266	882.185
	Foreslået udbytte	200.000	200.000
	<b>Egenkapital</b>	<b>7.016.266</b>	<b>1.582.185</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.354.400	414.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.354.400</b>	<b>414.000</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	7.667.148	8.449.955
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.667.148</b>	<b>8.449.955</b>
	Gæld til kreditinstitutter	1.041.277	1.051.584
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.935	1.867
	Gæld til tilknyttede virksomheder	346.723	209.216
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.290	1.204
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	84.964	70.620
	Anden gæld	177.283	202.505
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.670.472</b>	<b>1.536.996</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>9.337.620</b>	<b>9.986.951</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>17.708.286</b>	<b>11.983.136</b>
6	Eventualforpligtelser mv.		
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
8	Anvendt regnskabspraksis		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	500.000	0	882.185	200.000	1.582.185
Opskrivninger i året		5.110.000			5.110.000
Forslag til resultatdisponering			324.081	200.000	524.081
Udbetalt udbytte			0	-200.000	-200.000
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.110.000</b>	<b>1.206.266</b>	<b>200.000</b>	<b>7.016.266</b>

# NOTER

	2023	2022
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede	0	0
---------------------------	---	---

## 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-16.973	-110.963
Andre finansielle omkostninger	-276.315	-174.605
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-293.288</b>	<b>-285.568</b>

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & Prod.anlæg & bygninger	maskiner
Kostpris, primo	12.764.706	499.000
Tilgang i året	41.975	0
Afgang i året	0	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>12.806.681</b>	<b>499.000</b>
Opskrivning, primo	0	0
Opskrivning tilbageført	0	0
Årets opskrivning	6.000.000	0
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>
Afskrivning, primo	-1.535.681	-119.760
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivning	-311.365	-19.960
<b>Afskrivning, ultimo</b>	<b>-1.847.046</b>	<b>-139.720</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>16.959.635</b>	<b>359.280</b>

# NOTER

	2023	2022
	KR.	KR.
<b>4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-7.667.148	-8.449.955
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-7.667.148</b>	<b>-8.449.955</b>

<b>5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-4.241.896	-5.044.191

# NOTER

## 6 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### Eventualforpligtelser

Der indgået udlejningsaftale med Sunset Boulevard med løbetid på 15 år. Aftalen er uopsigelig fra udlejers side i 30 år.

Der er indgået udlejningsaftale med OK A.m.b.a. med løbetid på 10 år. Aftalen er udopsigelig fra udlejers side i 25 år.

Pylon er opført på lejet grund med lejeaftale på 30 år.

Der er indgået lejeaftale med Tesla med løbetid i 15 år.

### SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Enshøjgaard ApS, der er administrationselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.667 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.708 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven.

# NOTER

## 8 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### LEJEINDTÆGTER

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Enshøjgaard ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationselskabets årsregnskab.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende



## NOTER

afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der er dog i 2023 foretaget opskrivning af grunde med 6 mio. kr.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-20 %
Produktionsanlæg og maskiner	8-12 år	0-20 %

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### UDBYTTE

## NOTER

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **SKYLDIG SKAT 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.