

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Søndergade 34  
8370 Hadsten  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 98 34 33

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

# **Hevaly Agro ApS**

**Labingvej 1, 8462 Harlev J**

**CVR-nr. 30 08 51 24**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.

---

Johannes Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hevaly Agro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 20. juni 2024

### **Direktion**

Johannes Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Hevaly Agro ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hevaly Agro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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 opstillingen 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.

Hadsten, den 20. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Ruben Stæhr**

statsautoriseret revisor  
mne34327

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Hevaly Agro ApS  
Labingvej 1  
8462 Harlev J

CVR-nr.: 30 08 51 24

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Johannes Nielsen

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Søndergade 34  
8370 Hadsten

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.224.603</b>	<b>998.319</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-404.082	-290.833
<b>Resultat før skat</b>	<b>820.521</b>	<b>707.486</b>
Skat af årets resultat	-181.308	-156.721
<b>Årets resultat</b>	<b>639.213</b>	<b>550.765</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	517.213	432.965
<b>Disponeret i alt</b>	<b>639.213</b>	<b>550.765</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>20.311.284</u>	<u>20.160.680</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.311.284</u>	<u>20.160.680</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.311.284</u></b>	<b><u>20.160.680</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>35.054</u>	<u>18.824</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.054</u>	<u>18.824</u>
	Likvide beholdninger	<u>206.487</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>241.541</u></b>	<b><u>18.824</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.552.825</u></b>	<b><u>20.179.504</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.125.000	2.125.000
Overført resultat	6.681.486	6.164.273
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.928.486</b>	<b>8.407.073</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	173.933	148.077
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>173.933</b>	<b>148.077</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.871.809	6.009.086
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.871.809	8.009.086
4 Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	140.000
Gæld til pengeinstitutter	0	147.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.500	30.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.941	0
Selskabsskat	83.452	52.944
Anden gæld	3.295.704	3.244.414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.578.597	3.615.268
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.450.406</b>	<b>11.624.354</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.552.825</b>	<b>20.179.504</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	2.125.000	5.731.308	114.400	7.970.708
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	432.965	117.800	550.765
Egenkapital 1. januar 2023	2.125.000	6.164.273	117.800	8.407.073
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	517.213	122.000	639.213
	<b>2.125.000</b>	<b>6.681.486</b>	<b>122.000</b>	<b>8.928.486</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor bygge- og anlægsbranchen samt hermed beslægtet virksomhed, tillige med køb og salg af fast ejendom.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	404.082	290.833
	<u><b>404.082</b></u>	<u><b>290.833</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	19.990.002	19.990.002
Tilgang i årets løb	<u>150.604</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>20.140.606</b></u>	<u><b>19.990.002</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>170.678</u>	<u>170.678</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>170.678</b></u>	<u><b>170.678</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>20.311.284</b></u>	<u><b>20.160.680</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Selskabet ejer 3 ejendomme, hvoraf 2 er beboelsesejendomme og 1 er blandet erhverv og beboelse.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Afkastkravet lægger mellem 6,0 - 6,3%, gennemsnit 6,14%.

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning med 0,5%.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
5,64%	22.107	20.311	1.796
6,64%	18.778	20.311	-1.533

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.011.809	140.000	5.871.809	4.778.298
	<b>8.011.809</b>	<b>140.000</b>	<b>7.871.809</b>	<b>6.778.298</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	20.311.284

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.311 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.054 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Hevaly Agro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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