

Hevaly Agro ApS

Labingvej 1, 8462 Harlev J

CVR-nr. 30 08 51 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

Johannes Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 21. juni 2023

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 2022 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 21. juni 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

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	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftsresultat	998.319	1.132.377
2 Øvrige finansielle omkostninger	-290.833	-283.181
Resultat før skat	707.486	849.196
Skat af årets resultat	-156.721	-186.914
Årets resultat	550.765	662.282
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	432.965	547.882
Disponeret i alt	550.765	662.282

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>20.160.680</u>	<u>20.160.680</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.160.680</u>	<u>20.160.680</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.160.680</u>	<u>20.160.680</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>18.824</u>	<u>14.656</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.824</u>	<u>14.656</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.824</u>	<u>14.656</u>
Aktiver i alt	<u>20.179.504</u>	<u>20.175.336</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.125.000	2.125.000
Overført resultat	6.164.273	5.731.308
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Egenkapital i alt	8.407.073	7.970.708
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	148.077	122.300
Hensatte forpligtelser i alt	148.077	122.300
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.009.086	6.146.997
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.009.086	8.146.997
4 Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	140.000
Gæld til pengeinstitutter	147.093	642.126
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.817	54.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	52.686
Selskabsskat	52.944	109.414
Anden gæld	3.244.414	2.936.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.615.268	3.935.331
Gældsforpligtelser i alt	11.624.354	12.082.328
Passiver i alt	20.179.504	20.175.336

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.125.000	5.183.426	113.000	7.421.426
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	547.882	114.400	662.282
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
	2.125.000	6.164.273	117.800	8.407.073

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>2022</u>	<u>2021</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	290.833	283.181
	<u>290.833</u>	<u>283.181</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	19.990.002	19.990.002
Kostpris 31. december 2022	<u>19.990.002</u>	<u>19.990.002</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	170.678	170.678
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>170.678</u>	<u>170.678</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>20.160.680</u>	<u>20.160.680</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.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,23
------------------------------------	------

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:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
5,0	21.072	20.161	-911
5,5	19.156	20.161	-1.005

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.149.086	140.000	6.009.086	5.128.857
	8.149.086	140.000	8.009.086	7.128.857

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>20.160.680</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.149 t kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.161 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.054 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat ud fra aktuelle markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johannes Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Nielsen

Direktør

ID: 94025333-5fca-447e-8f6f-06131b514802

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 14:47:05

Underskrevet med MitID



Ruben Stæhr

Navnet returneret af dansk NemID var:

Ruben Stæhr Pedersen

Revisor

ID: 39885592

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 14:48:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

Johannes Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Nielsen

Dirigent

ID: 94025333-5fca-447e-8f6f-06131b514802

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 14:51:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7ef921Ukugm250269771

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.