

# Hevaly Agro ApS

Labingvej 1, 8462 Harlev J

CVR-nr. 30 08 51 24

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

---

Johannes Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 30. juni 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 30. juni 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Ruben Stæhr**

statsautoriseret revisor  
mne34327

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hevaly Agro ApS Labingvej 1 8462 Harlev J
	CVR-nr.: 30 08 51 24
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Johannes Nielsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.132.377</b>	<b>1.116.420</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-294.256
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.132.377</b>	<b>822.164</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-283.181	-294.055
<b>Resultat før skat</b>	<b>849.196</b>	<b>528.109</b>
Skat af årets resultat	-186.914	-158.346
<b>Årets resultat</b>	<b>662.282</b>	<b>369.763</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	547.882	256.763
<b>Disponeret i alt</b>	<b>662.282</b>	<b>369.763</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 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>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.160.680</u></b>	<b><u>20.160.680</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.656	60.155
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.327</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.656</u>	<u>61.482</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.656</u></b>	<b><u>61.482</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.175.336</u></b>	<b><u>20.222.162</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.125.000	2.125.000
Overført resultat	5.731.308	5.183.426
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.970.708</b>	<b>7.421.426</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	122.300	96.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>122.300</b>	<b>96.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.146.997	6.284.286
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.146.997	8.284.286
3 Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	140.000
Gæld til pengeinstitutter	642.126	1.167.193
Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.225	23.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.686	76.914
Selskabsskat	109.414	124.946
Anden gæld	2.936.880	2.887.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.935.331	4.419.650
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.082.328</b>	<b>12.703.936</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.175.336</b>	<b>20.222.162</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	2.125.000	1.795.091	3.131.572	100.000	7.151.663
Korrektion anvendt regnskabspraksis	0	-1.795.091	1.795.091	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	256.763	113.000	369.763
Egenkapital 1. januar 2021	2.125.000	0	5.183.426	113.000	7.421.426
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	547.882	114.400	662.282
	<b>2.125.000</b>	<b>0</b>	<b>5.731.308</b>	<b>114.400</b>	<b>7.970.708</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>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	19.990.002	19.668.516
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>321.486</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>19.990.002</u></b>	<b><u>19.990.002</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	170.678	464.934
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-294.256</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>170.678</u></b>	<b><u>170.678</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>20.160.680</u></b>	<b><u>20.160.680</u></b>

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	5,8
------------------------------------	-----

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

### 2. 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.
5,5	21.250	20.161	1.089
6,0	19.479	20.161	-682

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	6.286.997	140.000	6.146.997	5.586.997
	<b>8.286.997</b>	<b>140.000</b>	<b>8.146.997</b>	<b>7.586.997</b>

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	20.160.680
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.287 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at grunde og bygninger indregnes til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dette er en ændring af regnskabspraksis, idet Grunde og bygninger sidste år var indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Ændringen har ingen beløbmæssig seffekt på hverken resultat eller egenkapital i 2020, da ændringen ikke påvirker den indregnede værdi af ejendommene i 2020. Ændringen medfører alene indregnede afskrivninger på ejendommene i 2020, t.kr. 294, er tilbageført og modsvares af en tilsvarende dagværdiregulering. På egenkapitalen har ændring af praksis medført, at reserven for opskrivninger t.kr. 1.975 overført til overført resultat som dermed er forøget med t.kr. 1.975 primo 2020.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## 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 indregnes 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-024106770709  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 07:59:41  
Underskrevet med NemID

## Ruben Stæhr Pedersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39885592  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 08:29:38  
Underskrevet med NemID

## Johannes Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-024106770709  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2022 kl.: 07:57:26  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4db899Wth uk247953640

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](http://www.esignatur.dk).