
Erhvervsinvest Farmland K/S

CVR-nr.: 35405372

Jægersborg Alle 4 5
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/03/2024

Hans-Henrik Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Erhvervsinvest Farmland K/S
Jægersborg Alle 4 5
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 35405372
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
DK Danmark

CVR-nr.: 30700228
P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Erhvervsinvest Farmland K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 19/03/2024

Direktion

EIK Farmland ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Erhvervsinvest Farmland K/S

Konklusion

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsinvest Farmland K/S for 1. januar - 31. december 2023 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 19/03/2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
Allan Lunde Pedersen, mne34495
statsaut.revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
David Bonde-Jørgensen, mne47792
statsaut.revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er investering i og bortforpagtning af landbrugsejendomme via dattervirksomheder samt administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet udviser et overskud på 7.224 t.kr. i 2023 mod 57.122 t.kr. i 2022. Egenkapitalen udgør 623.439 t.kr. mod 699.814 t.kr. pr. 31. december 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forholdt, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, da virksomheden ikke er selvstændig skattepligtig.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Koncernregnskab

Virksomheden er modervirksomhed for en række helejede selskaber. I henhold til Årsregnskabslovens §112, stk. 1 indgår modervirksomheden i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Foreningen AP Pension f.m.b.a., København, hvorfor der ikke udarbejdes selvstændigt koncernregnskab for virksomheden.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder Management Fee, kontorholdsomkostninger, og administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter

Består af renteindtægter fra virksomhedens udlån til byggerier i landbrugsbedrifter samt avancer ved afhændelse af finansielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Består af renteudgifter til pengeinstitutter mv. samt nedskrivning på tilgodehavender.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders regnskabsmæssige værdi. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Kapitalandele med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Tilgodehavender i dattervirksomheden, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Tilgodehavender og andre udlån

Tilgodehavender og andre udlån måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		0	0
Andre driftsindtægter		37.799	0
Andre eksterne omkostninger		-14.680.082	-5.733.143
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.157.683	-5.733.143
Bruttoresultat		-15.799.966	-5.733.143
Resultat af ordinær primær drift		-15.799.966	-5.733.143
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.050.503	20.060.943
Andre finansielle indtægter		2.989.018	2.708.488
Øvrige finansielle omkostninger		-15.095	-1.850.000
Ordinært resultat før skat		7.224.460	57.122.272
Årets resultat		7.224.460	57.122.272
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.157.683	41.935.984
Overført resultat		8.382.143	15.186.288
I alt		7.224.460	57.122.272

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		101.702.285	104.713.868
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		513.237.786	520.547.941
Andre tilgodehavender		14.298.440	66.347.135
Finansielle anlægsaktiver i alt		629.238.511	691.608.944
Anlægsaktiver i alt		629.238.511	691.608.944
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.937	635.075
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.770.825
Andre tilgodehavender		12.895	554.852
Tilgodehavender i alt		24.832	16.960.752
Likvide beholdninger		3.593.774	1.650.038
Omsætningsaktiver i alt		3.618.606	18.610.790
AKTIVER I ALT		632.857.117	710.219.734

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		407.005.416	490.605.416
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		60.374.854	61.532.537
Overført resultat		156.058.413	147.676.270
Egenkapital i alt		623.438.683	699.814.223
Andre hensatte forpligtelser		0	10.000.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	10.000.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		540.834	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.877.600	405.511
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.418.434	405.511
Gældsforpligtelser i alt		9.418.434	405.511
PASSIVER I ALT		632.857.117	710.219.734

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Som følge af negative dagsværdireguleringer af investeringsejendomme har 4 af modervirksomhedens i alt 12 helejede dattervirksomheder – Vester Bordingvej 1 ApS, Nørupvej 13 ApS, Fuglsøgårdvej 2 ApS og Arnåvej 6 ApS – negativ egenkapital pr. 31. december 2023. Modervirksomheden har i den forbindelse, over for de respektive selskabers ledelser, afgivet erklæring om, at den vil stille den nødvendige finansielle støtte, i form af likviditet, til rådighed i det omfang der måtte blive behov herfor, for at dattervirksomhederne kan gennemføre deres normale, daglige drift i 2024.

Virksomheden har stillet tabskautioner for i alt 14.324 t.kr. overfor pengeinstitutter.

Virksomheden er fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP Pension livsforsikringsaktieselskab-koncernen. Som følge heraf hæfter virksomheden solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

2. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Virksomheden har registreret følgende kommanditister med mere end 5% af virksomhedens stemmerettigheder eller pålydende værdi.

AP Pension livsforsikringsaktieselskab, København

Komplementar

EIK Farmland ApS

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

1. Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre udlån
Kostpris pr. 1. januar 2023	680.000	556.258.242	71.765.135
Tilgang	-	59.954.158	10.032.748
Afgang	-	-64.627.960	-65.259.847
Kostpris pr. 31. december 2023	680.000	551.584.440	16.538.035
Værdiregulering pr. 1. januar 2023	104.033.868	- 35.710.301	- 5.418.000
Årets resultat	1.157.683	-	
Årets ned- og opskrivning af langfristede tilgodehavender	2.636.353	- 2.636.353	3.178.405
Årets ned- og opskrivning af kortfristede tilgodehavender	4.490.253	-	-
Årets dagsværdiregulering	-	-	-
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2023	101.022.285	- 38.346.654	- 2.239.595
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	101.702.285	513.237.786	14.298.440

Der er pr. balancedagen bundet 60.375 t.kr. af virksomhedens egenkapital efter indre værdis metode. I tilknyttede virksomheder med negative kapitalandele er der pr. balancedagen modregnet i alt 40.647 t.kr. i tilgodehavender hos samme tilknyttede virksomheder.

	Hjemsted	Ejerandel %
Dattervirksomheder		
Hellehuse 16 ApS	Gentofte	100%
Nygårdsvej 47 ApS	Gentofte	100%
Klausholmvej 15 ApS	Gentofte	100%
Vester Bordingvej 1 ApS	Gentofte	100%
Nørupvej 13 ApS	Gentofte	100%
Fuglsøgårdvej 2 ApS	Gentofte	100%
Arnåvej 6 ApS	Gentofte	100%
Hadstenvej 15 ApS	Gentofte	100%
Birkedalvej 17 ApS	Gentofte	100%
Sildeballe 8 ApS	Gentofte	100%
Hornumvej 142 ApS	Gentofte	100%
Vårvej 65 ApS	Gentofte	100%

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i virksomheden.