
Erhvervsinvest Farmland K/S

CVR-nr.: 35405372

Jægersborg Alle 4 5
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

17/04/2026

Hans-Henrik Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 35405372
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

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 2025 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 17/04/2026

Direktion

EIK Farmland ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Erhvervsinvest Farmland K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsinvest Farmland K/S for 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt at resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugere 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 selskabets 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 selskabets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 17/04/2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
Allan Lunde Pedersen, mne34495
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 19.045 t.kr. i 2025 mod 109.200 t.kr. i 2024.

Egenkapitalen udgør 677.043 t.kr. mod 675.599 t.kr. pr. 31. december 2024.

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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Nettoomsætning		0	177.183
Eksterne omkostninger		-5.926.053	-6.377.257
Bruttoresultat		-5.926.053	-6.200.074
Resultat af ordinær primær drift		-5.926.053	-6.200.074
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		5.173.897	95.114.076
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.814.587	19.316.311
Andre finansielle indtægter		982.398	989.518
Øvrige finansielle omkostninger		0	-19.900
Ordinært resultat før skat		19.044.829	109.199.931
Årets resultat		19.044.829	109.199.931
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.870.932	95.114.076
Overført resultat		5.173.897	14.085.855
I alt		19.044.829	109.199.931

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		193.213.983	179.245.424
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		461.624.618	479.891.022
Andre tilgodehavender		12.261.823	12.861.823
Finansielle anlægsaktiver i alt		667.100.424	671.998.269
Anlægsaktiver i alt		667.100.424	671.998.269
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.351.065	2.753.962
Andre tilgodehavender		66.332	34.375
Tilgodehavender i alt		9.417.397	2.788.337
Likvide beholdninger		653.072	1.011.388
Omsætningsaktiver i alt		10.070.469	3.799.725
AKTIVER I ALT		677.170.893	675.797.994

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		332.365.416	349.965.416
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		160.662.828	155.488.930
Overført resultat		184.015.200	170.144.268
Egenkapital i alt		677.043.444	675.598.614
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	73.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		127.449	126.180
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		127.449	199.380
Gældsforpligtelser i alt		127.449	199.380
PASSIVER I ALT		677.170.893	675.797.994

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	349.965.416	155.488.930	170.144.269	675.598.615
Betalt udbytte	-17.600.000			-17.600.000
Årets resultat		5.173.897	13.870.932	19.044.829
Egenkapital, ultimo	332.365.416	160.662.827	184.015.201	677.043.444

Noter

1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2024, ikke udbetalt vederlag eller honorar til medlemmer af selskabets ledelse i regnskabsåret 2025.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

3. 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

Koncernforhold

Erhvervsinvest Farmland K/S er en helejet dattervirksomhed af AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

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

Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre udlån
Kostpris pr. 1. januar 2025	580.000	499.691.756	12.861.823
Tilgang	2.000	-	-
Afgang	-80.000	-38.067.138	-600.000
Kostpris pr. 31. december 2025	502.000	461.624.618	12.261.823
Værdiregulering pr. 1. januar 2025	178.665.424	- 19.800.734	-
Årets resultat	5.173.897	-	-
Forhøjelse af indskudskapital ved gældskonvertering	30.998.000	-	-
Lukning af dattervirksomheder, negativ egenkapital	777	-	-
Årets ned- og opskrivning af langfristede tilgodehavender	-	19.800.734	-
Årets ned- og opskrivning af kortfristede tilgodehavender	2.325.381	-	-
Årets værdiregulering	-	-	-
Værdiregulering pr. 31. december 2025	192.711.983	-	-
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	193.213.983	461.624.618	12.261.823

Der er pr. balancedagen bundet 160.663 t.kr. af virksomhedens egenkapital efter indre værdis metode.

	Hjemsted	Ejerandel %
Dattervirksomheder		
Nygårdsvej 47 ApS	Gentofte	100%
Klausholmvej 15 ApS	Gentofte	100%
Vester Bordingvej 1 ApS	Gentofte	100%
Fuglsøgårdvej 2 ApS	Gentofte	100%
Hadstenvvej 15 ApS	Gentofte	100%
Birkedalvej 17 ApS	Gentofte	100%
Sildeballe 8 ApS	Gentofte	100%
Hornumvej 142 ApS	Gentofte	100%
Vårvej 65 ApS	Gentofte	100%

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i virksomheden.