

---

# Erhvervsinvest Farmland K/S

**CVR-nr.: 35405372**

Jægersborg Alle 4 5  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/04/2025**

---

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

**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 2024 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 10/04/2025

**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 regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

## 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.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. 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 selskabets 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 selskabet, 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 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.

### **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 10/04/2025

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 109.200 t.kr. i 2024 mod 7.224 t.kr. i 2023. Egenkapitalen udgør 675,599 t.kr. mod 623.439 t.kr. pr. 31. december 2023.

## 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.  
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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		177.183	37.799
Eksterne omkostninger		-6.377.257	-14.680.082
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-6.200.074</b>	<b>-14.642.283</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-6.200.074</b>	<b>-14.642.283</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		95.114.076	-1.157.683
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		19.316.311	20.050.503
Andre finansielle indtægter		989.518	2.989.018
Øvrige finansielle omkostninger		-19.900	-15.095
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>109.199.931</b>	<b>7.224.460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>109.199.931</b>	<b>7.224.460</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		95.114.076	-1.157.683
Overført resultat		14.085.855	8.382.143
<b>I alt</b>		<b>109.199.931</b>	<b>7.224.460</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		179.245.424	101.702.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		479.891.022	513.237.786
Andre tilgodehavender		12.861.823	14.298.440
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>671.998.269</b>	<b>629.238.511</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>671.998.269</b>	<b>629.238.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.937
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.753.962	0
Andre tilgodehavender		34.375	12.895
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.788.337</b>	<b>24.832</b>
Likvide beholdninger		1.011.388	3.593.774
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.799.725</b>	<b>3.618.606</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>675.797.994</b>	<b>632.857.117</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		349.965.416	407.005.416
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		155.488.930	60.374.854
Overført resultat		170.144.268	156.058.413
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>675.598.614</b>	<b>623.438.683</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		73.200	540.834
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		126.180	8.877.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>199.380</b>	<b>9.418.434</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>199.380</b>	<b>9.418.434</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>675.797.994</b>	<b>632.857.117</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	407.005.416	60.374.854	156.058.413	623.438.683
Betalt udbytte	-57.040.000			-57.040.000
Årets resultat		95.114.076	14.085.855	109.199.931
Egenkapital, ultimo	349.965.416	155.488.930	170.144.268	675.598.614

# Noter

## 1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

### Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2023, ikke udbetalt vederlag eller honorar til medlemmer af selskabets ledelse i regnskabsåret 2024.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Som følge af negative dagsværdireguleringer af investeringsejendomme har 2 af modervirksomhedens i alt 10 helejede dattervirksomheder – Vester Bordingvej 1 ApS og Fuglsøgårdvej 2 ApS – negativ egenkapital pr. 31. december 2024. 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 2025.

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 2024	680.000	551.584.443	16.538.035
Tilgang	-	-	-
Afgang	-100.000	-51.892.687	-3.676.213
Kostpris pr. 31. december 2024	580.000	499.691.756	12.861.823
Værdiregulering pr. 1. januar 2024	101.022.285	- 38.346.654	- 2.239.595
Årets resultat	95.114.076	-	-
Udlodning af udbytte fra dattervirksomhed	- 13.656.137	-	-
Lukning af dattervirksomheder, negativ egenkapital	14.706.516	-	-
Årets ned- og opskrivning af langfristede tilgodehavender	- 18.545.920	18.545.920	2.239.595
Årets ned- og opskrivning af kortfristede tilgodehavender	24.604	-	-
Årets værdiregulering	-	-	-
Værdiregulering pr. 31. december 2024	178.665.424	- 19.800.734	-
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	179.245.424	479.891.022	12.861.823

Der er pr. balancedagen bundet 156.439 t.kr. af virksomhedens egenkapital efter indre værdis metode. I tilknyttede virksomheder med negative kapitalandele er der pr. balancedagen modregnet i alt 22.126 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%
Fuglsøgårdvej 2 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%

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i virksomheden.