

---

# Birkedalvej 17 ApS

**CVR-nr.: 36951575**

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**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Birkedalvej 17 ApS  
Jægersborg Alle 4 5  
2920 Charlottenlund  
e-mailadresse: hhc@erhvervsinvest.dk  
CVR-nr.: 36951575  
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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Birkedalvej 17 ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 19/03/2024

## Direktion

Frederik Hein Riise

## Bestyrelse

Hans-Henrik Christensen

Frederik Hein Riise

Henrik Danmark

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Birkedalvej 17 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Birkedalvej 17 ApS 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. 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. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 7.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af den fakturerede forpagtningsafgift. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med leveringen af ydelsen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Tab-/fortjeneste ved afståelse af ejendom

Tab-/fortjeneste ved afståelse af ejendom udgøres af forskellen mellem den bogførte dagsværdi og afståelsesprisen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt nedskrivninger mv. på tilgodehavender.

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter

Består af renteindtægter fra bankindeståender og kundetilgodehavender.

Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (jf. Selskabsskattelovens §3 A) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris, tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af DCF-metoden ("Discounted Cash Flow"), som er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af investeringsejendommen opgøres, som den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til den pågældende ejendom.

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder tillige finansieringsomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (jf. ovenstående anførte).

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.930.000	4.538.870
Andre eksterne omkostninger		18.676	-10.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.106.202	14.900.495
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-10.157.526</b>	<b>4.528.081</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-10.157.526</b>	<b>17.518.954</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			14.900.495
Andre finansielle indtægter		2.350	0
Øvrige finansielle omkostninger			-2.615.698
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.074.253	-3.061.440
Andre finansielle omkostninger		-179	
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-12.229.608</b>	<b>11.841.816</b>
Skat af årets resultat			0
<b>Årets resultat</b>		<b>-12.229.608</b>	<b>11.841.816</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-12.229.608	1.184.816
<b>I alt</b>		<b>-12.229.608</b>	<b>11.841.816</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		57.843.080	70.033.042
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>57.843.080</b>	<b>70.033.042</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>57.843.080</b>	<b>70.033.042</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Andre tilgodehavender		308.323	34.768.065
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>308.323</b>	<b>34.805.873</b>
Likvide beholdninger		428.823	569.730
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>737.146</b>	<b>35.375.603</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>58.580.226</b>	<b>105.408.645</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		5.666.895	17.896.499
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.716.895</b>	<b>17.946.499</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.325.676	82.575.190
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>52.325.676</b>	<b>82.575.190</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		166.654	4.853.159
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		371.001	33.797
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>537.655</b>	<b>4.886.956</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>52.863.331</b>	<b>87.462.146</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>58.580.226</b>	<b>105.408.645</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	17.896.503	17.946.503
Årets resultat	0	-12.229.608	-12.229.608
Egenkapital, ultimo	50.000	5.666.895	5.716.895

# Noter

## 1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst. Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

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

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder særligt - men ikke kun - den økonomiske og driftsmæssige udvikling hos ejendommens forpagter, samt den generelle udvikling i jordpriser og landbrugserhvervets drift i øvrigt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

	Investerings- ejendomme kr.
Materielle anlægsaktiver	
Kostpris pr. 1. januar 2023	59.711.031
Tilgang	-
Afgang	- 83.760
Kostpris pr. 31. december 2023	59.627.271
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2023	10.322.011
Årets dagsværdiregulering	- 12.106.202
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2023	- 1.784.191
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	57.843.080
Oplysning om dagsværdi	
Dagsværdi ultimo	57.843.080
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	- 12.106.202
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en bortforpagtningsprocent på 100% samt en diskonteringsfaktor på 5,58%.

Forrentningskravet er sat til 2,75% og er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, lejers bonitet, vedligeholdelsesstand samt bortforpagtningsaftalens længde, vilkår og øvrige bestemmelser.

Forpagtningsafgiften udgør kr. 5.092 pr. ha. jorder pr. år.

Forpagtningsafgiften er fast i hele forpagtningsperioden og terminalperioden er vægtet ud fra 3 scenarier. Der er indregnet en årlig vækst i priserne på jorder på 3,61%. DCF-modellen er baseret på en budgetperiode på 17 år. Vækst i terminalperioden udgør 3,61%.

Den bortforpagtede ejendom er en landbrugsejendom og er beliggende i 8500 Grenaa, Djursland. Bortforpagtningsaftalen er aktiv i hele næste regnskabsår 2024.

#### **4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i virksomheden.