



## Arv ApS

Amaliegade 22, 1.  
1256 København K  
CVR-nr. 40892060

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.07.2024

---

**Claus Molbech Bendtsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Arv ApS

Amaliegade 22, 1.

1256 København K

CVR-nr.: 40892060

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Claus Molbech Bendtsen, formand

## Direktion

Alexandar Korsgaard Bruun, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Arv 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.07.2024

## Direktion

**Alexandar Korsgaard Bruun**  
direktør

## Bestyrelse

**Claus Molbech Bendtsen**  
formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Arv ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arv ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 09.07.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at administrationselskab for selskabets porteføljeselskaber. Selskabet investerer ved at erhverve, eje og drive skov- og landbrug via direkte og indirekte ejerskab, og hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder fra kostpris til den indre værdis metode. Sammenligningstallene er tilpasset vedrørende ændringen og har resulteret i et forhøjet resultat i 2022 på 5.488 t.kr., kapitalandele i tilknyttede virksomheder er formindsket med 25.783 t.kr. dette har påvirket egenkapitalen negativt med 25.783 t.kr.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 50.432 t.kr., hvilket er som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>108.477</b>	<b>32.213</b>
Personaleomkostninger	1	(964.809)	(256.751)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(856.332)</b>	<b>(224.538)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(41.472.242)	5.938.539
Andre finansielle indtægter	2	8.297.481	2.804.483
Andre finansielle omkostninger	3	(17.745.330)	(8.466.680)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(51.776.423)</b>	<b>51.804</b>
Skat af årets resultat	4	1.344.750	748.740
<b>Årets resultat</b>		<b>(50.431.673)</b>	<b>800.544</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(50.431.673)	800.544
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(50.431.673)</b>	<b>800.544</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		386.835.288	430.311.530
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>386.835.288</b>	<b>430.311.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>386.835.288</b>	<b>430.311.530</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		237.000	222.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		284.825.049	100.131.916
Udskudt skat		2.233.000	1.980.000
Periodeafgrænsningsposter		54.476	54.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b>287.349.525</b>	<b>102.388.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>721.728</b>	<b>447.511</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>288.071.253</b>	<b>102.836.403</b>
<b>Aktiver</b>		<b>674.906.541</b>	<b>533.147.933</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		147.718.272	198.149.945
<b>Egenkapital</b>		<b>147.818.272</b>	<b>198.249.945</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		151.963.231	146.040.478
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>151.963.231</b>	<b>146.040.478</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.903	78.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		374.692.079	188.730.611
Anden gæld		370.056	48.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>375.125.038</b>	<b>188.857.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>527.088.269</b>	<b>334.897.988</b>
<b>Passiver</b>		<b>674.906.541</b>	<b>533.147.933</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	223.933.394	224.033.394
Ændring i regnskabspraksis	0	(25.783.449)	(25.783.449)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>100.000</b>	<b>198.149.945</b>	<b>198.249.945</b>
Årets resultat	0	(50.431.673)	(50.431.673)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>147.718.272</b>	<b>147.818.272</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	951.523	243.431
Andre omkostninger til social sikring	4.520	4.095
Andre personaleomkostninger	8.766	9.225
	<b>964.809</b>	<b>256.751</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.293.315	2.803.036
Renteindtægter i øvrigt	4.166	1.447
	<b>8.297.481</b>	<b>2.804.483</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.822.539	3.230.611
Renteomkostninger i øvrigt	5.922.791	5.236.069
	<b>17.745.330</b>	<b>8.466.680</b>

Renteomkostninger i øvrigt er til selskabets ultimative ejer.

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(253.000)	(1.229.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(530.679)	480.260
Refusion i sambeskatning	(561.071)	0
	<b>(1.344.750)</b>	<b>(748.740)</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	456.094.979
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>456.094.979</b>
Nedskrivninger primo	(25.783.449)
Nedskrivninger på goodwill	(10.885.418)
Andel af årets resultat	(30.586.824)
Udbytte	(2.004.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(69.259.691)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>386.835.288</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	185.320.179

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Guldborg Skovdistrikt ApS	København	ApS	100,00
3B Gruppen ApS	København	ApS	50,01
Hjortevej 2 P/S	København	P/S	100,00

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	151.963.231	151.963.231
	<b>151.963.231</b>	<b>151.963.231</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Euro Economics Commercial Properties ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pant i selskabets kapitalandele Guldborg Skovdistrikt ApS overfor koncernens finansieringsinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alle forpligtelser i koncernen overfor bank og finansieringsinstitut.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder fra kostpris til den indre værdis metode. Sammenligningstallene er tilpasset vedrørende ændringen og har resulteret i et forhøjet resultat i 2022 på 5.488 t.kr., kapitalandele i tilknyttede virksomheder er formindsket med 25.783 t.kr. dette har påvirket egenkapitalen negativt med 25.783 t.kr.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**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**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For øvrige goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 30 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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