

Klampenborggård Holding ApS

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32076688

Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2023

Inge Leth
Dirigent

Klampenborggård Holding ApS

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Klampenborggård Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Klampenborggård Holding ApS c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70 30 20 20 (administrator) |
| CVR-nr. | 32076688 |
| Hjemsted | Frederiksberg |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Bestyrelse | Kåre Hahn Michelsen Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard |
| Direktion | Morten Østrup Møller, Direktør |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228 |

Klampenborggård Holding ApS

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Klampenborggård Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2023

Direktion

Morten Østrup Møller
Direktør

Bestyrelse

Kåre Hahn Michelsen
Formand

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Klampenborggård Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Klampenborggård Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klampenborggård Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 selskabet 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 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 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 selskabets interne kontrol.

Klampenborggård Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 21. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Klampenborggård Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -24.007.828, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 207.275.566, og en egenkapital på kr. 206.766.436.

Årets resultat er påvirket af ejendommens regulering til dagsværdi i tilknyttet virksomhed. Under disse forudsætninger finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme hos tilknyttede virksomhed udgør cirka 98 % af tilknyttede virksomheds samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er tilknyttede virksomheds vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Klampenborggård Holding ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -22.475 | -254 |
| Bruttoresultat | | -22.475 | -254 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2, 3 | -23.973.354 | 25.036.012 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -11.999 | -10.471 |
| Resultat før skat | | -24.007.828 | 25.025.287 |
| Selskabsskat | 5 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -24.007.828 | 25.025.287 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | -23.973.354 | 25.036.012 |
| Overført resultat | | -34.474 | -10.725 |
| Resultatdisponering | | -24.007.828 | 25.025.287 |

Klampenborggård Holding ApS

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2, 3 | 207.200.300 | 231.173.654 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 207.200.300 | 231.173.654 |
| Anlægsaktiver | | 207.200.300 | 231.173.654 |
| Likvide beholdninger | | 75.266 | 109.110 |
| Omsætningsaktiver | | 75.266 | 109.110 |
| Aktiver | | 207.275.566 | 231.282.764 |

Klampenborggård Holding ApS

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.255.000 | 1.255.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 94.075.300 | 118.048.654 |
| Overført resultat | | 111.436.136 | 111.470.610 |
| Egenkapital | | 206.766.436 | 230.774.264 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 500.000 | 500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 500.000 | 500.000 |
| Anden gæld | | 9.130 | 8.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.130 | 8.500 |
| Gældsforpligtelser | | 509.130 | 508.500 |
| Passiver | | 207.275.566 | 231.282.764 |
| Eventualforpligtelser og panthæftelser | 7 | | |

Klampenborggård Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Klampenborggård Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Klampenborggård Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Klampenborggård Holding ApS

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|--|--------------------------------|---|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 1.255.000 | 118.048.654 | 111.470.610 | 230.774.264 |
| Årets resultat | 0 | -23.973.354 | -34.474 | -24.007.828 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 1.255.000 | 94.075.300 | 111.436.136 | 206.766.436 |

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart á kr. 1.255.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Klampenborggård Holding ApS

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Resultat af tilknyttede virksomheder

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo | 113.125.000 | 113.125.000 |
| Kostpris ultimo | 113.125.000 | 113.125.000 |
| Opskrivninger primo | 118.048.654 | 93.012.642 |
| Årets regulering | -23.973.354 | 25.036.012 |
| Opskrivninger ultimo | 94.075.300 | 118.048.654 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 207.200.300 | 231.173.654 |

Selskabets tilknyttede virksomhed måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ledelsen i tilknyttede virksomheder har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 15.400.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,89 % ultimo 2022 mod 4,12 % ultimo 2021. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2022 kr. 26.584 pr. kvm. mod kr. 30.794 pr. kvm. ultimo 2021.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

3. Resultat af tilknyttede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Ejendomsselskabet Klampenborggård ApS | Frederiksberg | 100,00 | 207.200.300 | -23.973.354 |
| | | | 207.200.300 | -23.973.354 |

Klampenborggård Holding ApS

Noter

4. Finansielle omkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | -11.431 | -9.393 |
| Renteomkostninger, kreditinstitutter | -568 | -1.078 |
| | -11.999 | -10.471 |

5. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

6. Nærtstående parter

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld | -500.000 | -500.000 |
| | -500.000 | -500.000 |

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Renteomkostninger, P+, Pensionskassen for Akademikere | -11.431 | -9.393 |
| | -11.431 | -9.393 |

Selskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

P+, Pensionskassen for Akademikere har til hensigt at til sikre, at likviditeten i ejendomselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskab siden 2010 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskabet en samlet skatteforpligtelse på t.kr. 11.833. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskabet ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen