



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KAMPMANNSGAARD P/S

C/O 34456 NEWSEC PAM DENMARK A/S, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2024

Kenneth Klitgaard Sørensen

CVR-NR. 37 13 46 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kampmannsgaard P/S c/o 34456 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 37 13 46 94 Stiftet: 30. september 2015 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ivan Swenson Dahl, formand Mikael Stig Rosenmejer Verner Kristiansen Annemette Færch Henrik Steinfeldt Jacobsen
Direktion	Anders Marcus
Komplementar	Komplementarselskabet Kampmannsgaard ApS
Kommanditister	Kampmannsgaard Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kampmannsgaard P/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. april 2024

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Ivan Swenson Dahl
Formand

Mikael Stig Rosenmejer

Verner Kristiansen

Annemette Færch

Henrik Steinfeldt Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af Kampmannsgaard P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kampmannsgaard P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aarhus, den 11. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af egen investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med forhandlinger om et uopfordret købstilbud på ejendommen blev der under due diligence processen gennemført en gennemgang af ejendommens tekniske og juridiske forhold. Gennemgangen afslørede en række fejl og mangler, der udspringer af arbejderne i forbindelse med ejendommens konvertering fra erhverv til boliger, inden ejendommen blev overtaget af investorerne. Forhandlingerne førte ikke til et salg. Der er efterfølgende gennemført omfattende arbejder med henblik på afhjælpning af fejlene og manglerne. Der er uenighed mellem ledelsen af Koncenton A/S og bestyrelsen om ansvaret for fejlene og manglerne, og dermed om hvem der i sidste ende skal afholde udgifterne. Koncenton A/S har bogført udgifterne hos selskabet og bestyrelsen har krævet udgifterne refunderet.

Der er tale om udgifter i størrelsesordenen 5 millioner, der pt. belaster regnskabet. Bestyrelsen forventer at opnå et forlig der friholder selskabet for udbedringsomkostningerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et positivt driftsresultat på 14.420 t.kr. før finansieringsudgifter og dagsværdiregulering af ejendommen, hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat ender på et underskud på 31.358 t.kr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 38.015 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold, der har forøget det anvendte afkastkrav.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		14.420.383	9.336.475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-38.014.677	-20.839.183
DRIFTSRESULTAT		-23.594.294	-11.502.708
Andre finansielle indtægter.....	1	229.755	115.672
Andre finansielle omkostninger.....	2	-7.993.736	-4.866.008
ÅRETS RESULTAT		-31.358.275	-16.253.044
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	0
Overført resultat.....		-33.158.275	-16.253.044
I ALT		-31.358.275	-16.253.044

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		426.260.004	464.274.681
Materielle anlægsaktiver.....	3	426.260.004	464.274.681
ANLÆGSAKTIVER.....		426.260.004	464.274.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		53.892	77.402
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.032.437	7.640.467
Andre tilgodehavender.....		498.019	442.462
Tilgodehavender.....		10.584.348	8.160.331
Likvide beholdninger.....		4.267.405	2.925.912
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.851.753	11.086.243
AKTIVER.....		441.111.757	475.360.924

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Egenkapital.....		530.000	530.000
Overført resultat.....		180.272.840	213.431.115
Forslag til udbytte.....		1.800.000	0
EGENKAPITAL.....		182.602.840	213.961.115
Ansvarlig lånekapital.....		17.044.880	16.951.484
Gæld til realkreditinstitutter.....		226.899.934	228.077.330
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		5.693.459	5.758.339
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	249.638.273	250.787.153
Obligationslån.....		2.689.945	3.971.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.091	697.045
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.802.364	5.688.592
Anden gæld.....		257.547	194.364
Periodeafgrænsningsposter.....		52.697	61.253
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.870.644	10.612.656
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		258.508.917	261.399.809
PASSIVER.....		441.111.757	475.360.924
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	530.000	213.431.115	0	213.961.115
Forslag til resultatdisponering.....		-33.158.275	1.800.000	-31.358.275
Egenkapital 31. december 2023.....	530.000	180.272.840	1.800.000	182.602.840

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	171.970	115.672	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	57.785	0	
	229.755	115.672	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	113.772	111.541	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.879.964	4.754.467	
	7.993.736	4.866.008	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		312.200.911	
Kostpris 31. december 2023.....		312.200.911	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		152.073.770	
Årets værdireguleringer.....		-38.014.677	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		114.059.093	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		426.260.004	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		426.260.004	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-38.014.677	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Ejendommen er en blandet erhvervs- og boligejendom. Ejendommen er totalt nyrenoveret og endeligt ombygget i 2018 og beliggende 1573 København V.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien pr. 31/12 2023 er opgjort for nedenstående nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.548 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 15.883 t.kr. for boliglejemål svarende til 2.085 kr. pr. kvadratmeter samt erhvervsleje for 2.189 t.kr. svarende til 2.919 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse for samlet 2.524 t.kr. samt en udlejningsprocent på 98,7 % for boligejendomme og 100 % for erhvervsejendomme.

Ved beregningerne er anvendt en afkastsats på 4,60 % for erhvervsejendom og 3,6 % for boligejendomme, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det vægtede afkastkrav er beregnet til 3,7 %. Afkastkravene på henholdsvis 4,6 % og 3,6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København V.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 5.757 t.kr. indgår i dagsværdien.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	17.044.880	0	17.044.880	16.951.484
Gæld til realkreditinstitutter.....	229.589.879	2.689.945	210.318.779	232.048.732
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	5.693.459	0	5.693.459	5.758.339
	252.328.218	2.689.945	233.057.118	254.758.555

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, prioritetsgæld og ansvarlig lån.

Modtagne forudbetalinger fra lejere består af deposita og forudbetaling fra lejere. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Der forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side ind til den 8. februar 2028. Der skal dog ske delvis indfrielse af lånet ved salg af ejendomme. Ved salg af en forholdsmæssig andel af selskabets ejendomme, skal der således afdrages en ligeså stor forholdsmæssig andel af det ansvarlige lån.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 233.399 t.kr., er der givet pant på 254.610 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 426.260 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens opfyldelse af sine forpligtelser vedrørende den rentebærende del af det ansvarlige lån 9.300 t.kr., er der tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 426.260 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kampmannsgaard P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg består af huslejeindtægter. Lejeindtægterne periodiseres. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris samt direkte og indirekte tilknyttede omkostninger i byggeperioden, herunder byggerenter. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Partnerselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat skat i årsregnskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.