



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KONCENTON KAMPMANN'S GAARD A/S**  
**C/O OBTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2020

---

Martin Schubert

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Koncenton Kampmanns Gaard A/S c/o Obton A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 41 08 30 Stiftet: 6. februar 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mikael Stig Rosenmejer, formand Verner Kristiansen Annemette Færch Henrik Steinfeldt Jacobsen Ivan Swenson Dahl
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Koncenton Kampmanns Gaard A/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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. april 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Anders Marcus

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Mikael Stig Rosenmejer  
Formand

\_\_\_\_\_  
Verner Kristiansen

\_\_\_\_\_  
Annemette Færch

\_\_\_\_\_  
Henrik Steinfeldt Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Ivan Swenson Dahl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Koncenton Kampmanns Gaard A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Koncenton Kampmanns Gaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.
- 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 6. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27792

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat er forbedret som følge af ændring af regnskabspraksis. Dette er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Der er i datterselskabet Kampmaansgaard Holding ApS anført følgende:

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet Covid-19 situationen i vores samfund med dertilhørende uro på de finansielle markeder, men da vi mener at denne uro som udgangspunkt ikke bør påvirke boligudlejningen, vælger ledelsen af selskabet, at følge udviklingen nøje den næste tid og har stor tiltro til, at regeringens tiltag vil begrænse smitte spredningen og at vi efter nogen tid kan få normale tilstande igen.

Hvad angår erhvervslejemål forholder situationen sig lidt mere kritisk, da de nuværende nedluknings krav/anbefalinger fra regeringen vil kunne få en betydning for driften af lejers forretning, som på sigt vil kunne afstedkomme lukning og derved udskiftning af lejer, men igen vælger ledelsen af selskabet, at følge udviklingen nøje den næste tid og har tiltro til, at regeringens tiltag vil begrænse smitte spredningen og at vi efter nogen tid kan få normale tilstande igen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>12.952.507</b>	<b>4.525.161</b>
Eksterne omkostninger.....		-550.216	-452.696
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>12.402.291</b>	<b>4.072.465</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	1.948.364	2.136.831
Andre finansielle omkostninger.....		-47.660	-79.488
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>14.302.995</b>	<b>6.129.808</b>
Skat af årets resultat.....	2	-307.513	-314.842
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>13.995.482</b>	<b>5.814.966</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		4.725.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		12.952.507	4.525.161
Overført resultat.....		-3.682.025	1.289.805
<b>I ALT.....</b>		<b>13.995.482</b>	<b>5.814.966</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		154.167.025	4.575.161
Finansielle anlægsaktiver.....	3	<b>154.167.025</b>	<b>4.575.161</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>154.167.025</b>	<b>4.575.161</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.632.922	139.414.433
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.399.555	1.374.472
Tilgodehavender.....		<b>3.032.477</b>	<b>140.788.905</b>
Likvide beholdninger.....		<b>176.833</b>	<b>3.031</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.209.310</b>	<b>140.791.936</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>157.376.335</b>	<b>145.367.097</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		135.000.000	135.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		12.752.668	4.525.161
Overført overskud.....		2.092.391	1.049.416
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>149.845.059</b>	<b>140.574.577</b>
Anden gæld.....		5.772.657	3.045.244
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	<b>5.772.657</b>	<b>3.045.244</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.551	57.962
Selskabsskat.....		1.707.068	1.689.314
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>1.758.619</b>	<b>1.747.276</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.531.276</b>	<b>4.792.520</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>157.376.335</b>	<b>145.367.097</b>
Eventualposter mv.	6		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.948.364	2.136.831			
	<b>1.948.364</b>	<b>2.136.831</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	307.513	314.842			
	<b>307.513</b>	<b>314.842</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Kapitalandele i datter- virksomheder			
Kostpris 1. januar 2019.....		50.000			
Tilgang ved skattefrit koncerntilskud.....		141.364.357			
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>141.414.357</b>			
Opskrivninger 1. januar 2019.....		0			
Praksisændring primo.....		4.525.161			
Udloddet resultat .....		-4.725.000			
Årets resultat .....		12.952.507			
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>12.752.668</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>154.167.025</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2018	135.000.000	0	1.049.416	0	136.049.416
Praksisændringer.....		4.525.161			4.525.161
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....</b>	<b>135.000.000</b>	<b>4.525.161</b>	<b>1.049.416</b>	<b>0</b>	<b>140.574.577</b>
Overførsel til/fra andre poster.		-4.725.000	4.725.000		
Forslag til resultatdisponering..		12.952.507	-3.682.025	4.725.000	13.995.482
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-4.725.000	-4.725.000
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>135.000.000</b>	<b>12.752.668</b>	<b>2.092.391</b>	<b>0</b>	<b>149.845.059</b>

Kurs indre værdi udgør 1,110 pr. 1 kr. aktie.

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	5.772.657	0	4.000.000	3.045.244	0	
	<b>5.772.657</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.045.244</b>	<b>0</b>	

Der er endnu ikke aftalt en afdragsprofil. Der er derfor usikkerhed om restgælden efter 5 år.

**Eventualposter mv.**

6

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist overfor Kampmannsgaard P/S´ engagement med Handelsbanken. Lånerestgælden for det pågældende engagement udgør 247.125 tkr. pr. 31. december 2019.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.707 tkr. pr. balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Kampmanns Gaard A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandel i tilknyttet virksomhed var tidligere indregnet og målt til kostpris. Praksis ændres, til at kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes til indre værdi, da det vurderes, at give et mere retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Resultat af kapitalandele for 2018 øges med 4.525 tkr. fra 0 tkr. til 4.525. Årets resultat øges tilsvarende fra 1.290 tkr. til 5.815 tkr. Egenkapitalen pr. 31/12 2018 øges med 4.525 tkr. fra 136.049 tkr. til 140.574 tkr.

Resultat af kapitalandele for 2019 er øget med 8.228 tkr. fra 4.725 tkr. til 12.953 tkr. Årets resultat er øget tilsvarende fra 5.767 tkr. til 13.995 tkr. Egenkapitalen pr. 31/12 2019 er øget med 12.753 tkr., hvoraf 4.525 tkr. vedrører 31/12 2018.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.