



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 KAMPMANNS GAARD A/S
C/O KONCENTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. april 2023

Mikael Stig Rosenmejer

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Koncenton Kampmanns Gaard A/S C/O Koncenton A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 41 08 30 Stiftet: 6. februar 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Stig Rosenmejer, formand Verner Kristiansen Henrik Steinfeldt Jacobsen Annemette Færch Ivan Swenson Dahl
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen
Revision	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. april 2023

Direktion:

Peter Krogsgaard Jørgensen

Bestyrelse:

Mikael Stig Rosenmejer
Formand

Verner Kristiansen

Henrik Steinfeldt Jacobsen

Annemette Færch

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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". 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 4. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med forhandlinger om et uopfordret købstilbud på underliggende koncernselskabs ejendom 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. Arbejdet er først lige nu blevet afsluttet. 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 ejendomsselskabet og bestyrelsen har krævet udgifterne refunderet.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat ender på et forventet niveau.

Øvrige forhold

Koncenton Kampmanns Gaard A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

Der gælder forskellige krav fonde afhængig af hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har. For artikel 6-fonde skal der gives nedenstående erklæring i tilknytning til årsrapporten:

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Der rapporteres ikke for denne fond.

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	2022 kr.	2021 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....		-13.298.736	54.825.262
Eksterne omkostninger.....		-779.284	-473.112
BRUTTORESULTAT.....		-14.078.020	54.352.150
Personaleomkostninger.....	1	-60.000	-60.000
DRIFTSRESULTAT.....		-14.138.020	54.292.150
Andre finansielle indtægter.....	2	91.769	56.809
Andre finansielle omkostninger.....	3	-123.922	-86.420
RESULTAT FØR SKAT.....		-14.170.173	54.262.539
Skat af årets resultat.....	4	135.901	123.784
ÅRETS RESULTAT.....		-14.034.272	54.386.323
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		3.375.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-13.298.736	54.825.262
Overført resultat.....		-4.110.536	-438.939
I ALT.....		-14.034.272	54.386.323

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		195.759.671	212.433.407
Finansielle anlægsaktiver.....	5	195.759.671	212.433.407
ANLÆGSAKTIVER.....		195.759.671	212.433.407
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.594.557	3.926.548
Andre tilgodehavender.....		0	29.343
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.247.844	363.256
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		711.859	1.574.240
Periodeafgrænsningsposter.....		5.228	0
Tilgodehavender.....		7.559.488	5.893.387
Likvide beholdninger.....		112.141	450.999
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.671.629	6.344.386
AKTIVER.....		203.431.300	218.777.793
PASSIVER			
Selskabskapital.....		135.000.000	135.000.000
Reserver.....		53.249.826	66.548.562
Overført overskud.....		2.875.525	6.986.061
EGENKAPITAL.....		191.125.351	208.534.623
Anden gæld.....		4.040.859	4.618.125
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.040.859	4.618.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.555	58.605
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.640.467	4.959.368
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.802	1.712
Anden gæld.....		577.266	605.360
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.265.090	5.625.045
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.305.949	10.243.170
PASSIVER.....		203.431.300	218.777.793
Eventualposter mv.	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	135.000.000	66.548.562	6.986.061	0	208.534.623
Forslag til resultatdisponering.....		-13.298.736	-4.110.536	3.375.000	-14.034.272
Transaktioner med ejere					
Ekstraordinært udbytte.....				-3.375.000	-3.375.000
Egenkapital 31. december 2022.....	135.000.000	53.249.826	2.875.525	0	191.125.351

Kurs indre værdi udgør 1,42 pr. 1 kr. aktie.

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		1
Løn og gager	60.000	60.000		
	60.000	60.000		
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	91.769	56.809		2
	91.769	56.809		
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	115.442	85.091		3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	8.480	1.329		
	123.922	86.420		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-135.901	-123.784		4
	-135.901	-123.784		
Finansielle anlægsaktiver				
			Kapitalandele i datter- virksomheder	5
Kostpris 1. januar 2022.....		141.414.357		
Kostpris 31. december 2022.....		141.414.357		
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		71.019.050		
Udloddet resultat		-3.375.000		
Årets resultat		-13.298.736		
Værdireguleringer 31. december 2022.....		54.345.314		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		195.759.671		
Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Anden gæld.....	4.618.125	577.266	1.731.797	5.195.391
	4.618.125	577.266	1.731.797	5.195.391

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist overfor Kampmannsgaard P/S' engagement med Jyske Bank. Lånerestgælden for det pågældende engagement udgør 236.016 tkr. pr. 31. december 2022.

Selskabet er forpligtet til at betale et salgshonorar til Koncenton A/S, hvis selskabet opnår et givent afkast ved salg af hele eller dele af det af selskabet ejede ejendomsselskab eller de af dette ejendomsselskab ejede ejendomme. Salgshonorarets størrelse kan ikke oplyses, da det afhænger af flere faktorer, herunder værdiansættelsen af ejendommene ved salg.

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 0 tkr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koncenton Kampmanns Gaard A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til bestyrelsesmedlemmer.

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, der anses som en målemetode.

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.

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. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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

Gældsforpligtelser er opgjort til nettorealisationsværdi svarende til den værdi forpligtelserne forventes indfriet til.