



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 HOLDING APS**  
**C/O KONCENTON A/S, KRISTINE NIELSENS GADE 5, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

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

---

Kenneth Klitgaard Sørensen

CVR-NR. 39 27 09 27

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kampmannsgaard Holding ApS c/o Koncenton A/S Kristine Nielsens Gade 5 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 27 09 27 Stiftet: 23. januar 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kampmannsgaard Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. april 2024

Direktion:

---

Anders Marcus

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Kampmannsgaard Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kampmannsgaard Holding ApS 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 at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

### 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. 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 datterselskabet og bestyrelsen har krævet udgifterne refunderet.

Der er tale om udgifter i størrelsesordenen 5 millioner, der pt. belaster ejendomselskabets 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 med et underskud på 27.912 t.kr.

Ejendomselskabet i koncernen har genereret et positivt driftsresultat på 14.420 t.kr. før dagsværdiregulering af ejendommen, hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat for ejendomselskabet i koncernen 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.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>-31.365.123</b>	<b>-16.259.434</b>
Eksterne omkostninger.....		-25.052	-23.662
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-31.390.175</b>	<b>-16.283.096</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	114.139	111.541
Andre finansielle omkostninger.....	2	-115.479	-92.202
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-31.391.515</b>	<b>-16.263.757</b>
Skat af årets resultat.....	3	3.479.527	2.965.021
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-27.911.988</b>	<b>-13.298.736</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-31.365.123	-16.259.434
Overført resultat.....		1.653.135	2.960.698
<b>I ALT.....</b>		<b>-27.911.988</b>	<b>-13.298.736</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		182.602.755	213.967.878
Finansielle anlægsaktiver.....	4	182.602.755	213.967.878
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>182.602.755</b>	<b>213.967.878</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.802.364	5.688.592
Tilgodehavender.....		5.802.364	5.688.592
Likvide beholdninger.....		12.857	60.198
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.815.221</b>	<b>5.748.790</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>188.417.976</b>	<b>219.716.668</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		38.604.175	71.769.298
Overført resultat.....		127.393.507	123.940.372
Forslag til udbytte.....		1.800.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>167.847.682</b>	<b>195.759.670</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		12.981.276	17.627.926
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.981.276</b>	<b>17.627.926</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	22.656
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.421.895	5.594.557
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.167.123	711.859
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.589.018	6.329.072
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.589.018</b>	<b>6.329.072</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>188.417.976</b>	<b>219.716.668</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	71.769.298	123.940.372	0	195.759.670
Forslag til resultatdisponering.....		-31.365.123	1.653.135	1.800.000	-27.911.988
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-1.800.000	1.800.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>38.604.175</b>	<b>127.393.507</b>	<b>1.800.000</b>	<b>167.847.682</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	113.772	111.541	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	367	0	
	<b>114.139</b>	<b>111.541</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	115.480	91.769	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	-1	433	
	<b>115.479</b>	<b>92.202</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.167.123	711.859	
Regulering udskudt skat.....	-4.646.650	-3.676.880	
	<b>-3.479.527</b>	<b>-2.965.021</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		131.770.464	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>131.770.464</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		82.197.414	
Årets resultat .....		-31.365.123	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>		<b>50.832.291</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>182.602.755</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<p>Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist overfor datterselskabet Kampmannsgaard P/S' engagement med pengeinstitut. Lånerestgælden for det pågældende engagement udgør t.kr. 233.399 pr. 31. december 2023.</p>			
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b></p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p>			
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Kampmanns Gaard A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Kapitalandelene i Kampmannsgaard P/S og Komplementarselskabet Kampmannsgaard ApS er stillet til sikkerhed for datterselskabet Kampmannsgaard P/S' engagement med pengeinstitut. Lånerestgælden for det pågældende engagement udgør t.kr. 233.399 pr. 31. december 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kampmannsgaard Holding ApS for 2023 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 dattervirksomheders 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 selskabets balance efter den indre værdis metode.

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

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.