

KAMPMANNSGAARD P/S

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. april 2021

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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

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 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Stig Rosenmejer, formand Verner Kristiansen Annemette Færch Henrik Steinfeldt Jacobsen Ivan Swenson Dahl
Direktion	Anders Marcus
Komplementar	Komplementarselskabet Kampmannsgaard ApS
Kommanditister	Kampmannsgaard Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2021

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Mikael Stig Rosenmejer
Formand

Verner Kristiansen

Annemette Færch

Henrik Steinfeldt Jacobsen

Ivan Swenson Dahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Kampmannsgaard P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kampmannsgaard P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 9. april 2021

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets positive resultat ender på et forventet niveau.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		12.540.693	13.205.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.245.643	3.412.986
DRIFTSRESULTAT		13.786.336	16.618.480
Andre finansielle indtægter	1	27.502	255
Andre finansielle omkostninger.....	2	-5.023.604	-4.927.944
ÅRETS RESULTAT		8.790.234	11.690.791
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.050.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		0	4.725.000
Overført resultat.....		4.740.234	6.965.791
I ALT		8.790.234	11.690.791

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		423.731.643	422.486.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	423.731.643	422.486.000
ANLÆGSAKTIVER.....		423.731.643	422.486.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		89.984	101.253
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.910.463	11.165
Andre tilgodehavender.....		774.691	4.138.497
Tilgodehavender.....		10.775.138	4.250.915
Likvide beholdninger.....		1.035.681	4.678.356
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.810.819	8.929.271
AKTIVER.....		435.542.462	431.415.271

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		530.000	530.000
Overført resultat.....		163.241.175	158.500.941
Forslag til udbytte.....		4.050.000	0
EGENKAPITAL.....		167.821.175	159.030.941
Ansvarlig lånekapital.....		16.764.789	16.670.086
Gæld til realkreditinstitutter.....		235.335.521	239.086.165
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		5.144.628	5.448.026
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	257.244.938	261.204.277
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.861.840	3.600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		635.163	1.970.523
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.467.697	5.609.530
Anden gæld.....		449.310	0
Periodeafgrænsningsposter.....		62.339	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.476.349	11.180.053
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		267.721.287	272.384.330
PASSIVER.....		435.542.462	431.415.271
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	530.000	158.500.941	0	159.030.941
Forslag til resultatdisponering.....		4.740.234	4.050.000	8.790.234
Egenkapital 31. december 2020.....	530.000	163.241.175	4.050.000	167.821.175

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	27.502	255	
	27.502	255	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	107.210	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.916.394	4.927.944	
	5.023.604	4.927.944	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		312.165.931	
Kostpris 31. december 2020.....		312.165.931	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		110.320.069	
Årets værdireguleringer.....		1.245.643	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		111.565.712	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		423.731.643	
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 2020 er opgjort for nedenstående nøgletal:			
Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 14.577 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 16.284 tkr. svarende til 1.914 kr. pr. kvadratmeter for boliger og 2.280 kr. pr. kvadratmeter for erhverv, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.707 tkr samt en udlejningsprocent på 98 % for boligejendomme og 100 % for erhvervsejendomme. Lejeindtægten for erhvervsejendomme udgør godt 10 % af lejeindtægten.			
Ved beregningerne er anvendt en afkastsats på 4,38 % for erhvervsejendom og 3,40 % for boligejendomme, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Det vægtede afkastkrav er beregnet til 3,48 %. Afkastkravene på henholdsvis 4,38 % og 3,40 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København V.			
Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 5.030 tkr. indgår i dagsværdien.			

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	239.197.361	3.861.840	227.904.214	242.686.165
Ansvarlig lånekapital.....	16.764.789	0	16.764.789	16.670.086
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	5.144.628	0	5.144.628	5.448.026
	261.106.778	3.861.840	249.813.631	264.804.277

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 modsvares 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 243.479 t.kr., er der givet pant på 254.610 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 423.732 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 423.732 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kampmannsgaard P/S for 2020 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

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 ejendommenes købspris samt direkte og indirekte tilknyttede omkostninger i byggeperioden, herunder byggerenter. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsmarkedsomkostninger 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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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