

Kampmannsgaard P/S

c/o 34456 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277, 1., 8260 Viby J
CVR-nr. 37 13 46 94

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. maj 2025

Kenneth Klitgaard Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-15
Anvendt regnskabspraksis	16-17

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	Henrik Steinfeldt Jacobsen, formand Ivan Swenson Dahl Ole Ærthøj Verner Kristiansen Annemette Færch
Direktion	Henrik Skovsby
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2025

Direktion:

Henrik Skovsby

Bestyrelse:

Henrik Steinfeldt Jacobsen
Formand

Ivan Swenson Dahl

Ole Ærthøj

Verner Kristiansen

Annemette Færch

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 12. maj 2025

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

Selskabet har i regnskabsåret opnået et positivt driftsresultat på 38.165 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende/ikke tilfredsstillende.

Årets resultat lander på et overskud på 30.440 t.kr., hvoraf indvirkningen fra dagsværdireguleringen af selskabets ejendom udgør 23.740 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til udviklingen i de makroøkonomiske forhold det seneste år.

Opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er behæftet med væsentlige skøn, hvor mindre ændringer til det anvendte afkastkrav kan medføre store ændringer til den indregnede dagsværdi. Der henvises til note 3 for en nærmere uddybning heraf.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er tidligere udmeldt en uenighed mellem ledelsen i Koncenton A/S og ledelsen i Kampmannsgaard P/S i forhold til fejl og mangler, der kan henføres til ejendommen. Der er i starten af regnskabsåret 2025 indgået en forligsaftale, og der er således ikke længere en uenighed mellem parterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		14.424.888	14.420.383
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.739.996	-38.014.677
Driftsresultat		38.164.884	-23.594.294
Andre finansielle indtægter	1	292.985	229.755
Andre finansielle omkostninger	2	-8.017.867	-7.993.736
Årets resultat		30.440.002	-31.358.275
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.800.000
Overført resultat		30.440.002	-33.158.275
I alt		30.440.002	-31.358.275

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		450.000.000	426.260.004
Materielle anlægsaktiver	3	450.000.000	426.260.004
Anlægsaktiver		450.000.000	426.260.004
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.451	53.892
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11.035.760	10.032.437
Andre tilgodehavender		766.047	498.019
Tilgodehavender		11.885.258	10.584.348
Likvide beholdninger		5.068.088	4.267.405
Omsætningsaktiver		16.953.346	14.851.753
Aktiver		466.953.346	441.111.757

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital		530.000	530.000
Overført resultat		210.712.842	180.272.840
Forslag til udbytte		0	1.800.000
Egenkapital		211.242.842	182.602.840
Ansvarlig lånekapital		17.138.275	17.044.880
Gæld til realkreditinstitutter		224.271.756	226.899.934
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5.275.913	5.693.459
Langfristede gældsforpligtelser	4	246.685.944	249.638.273
Obligationslån		2.825.003	2.689.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	68.091
Gæld, tilknyttede virksomheder		5.918.411	5.802.364
Anden gæld		259.270	257.547
Periodeafgrænsningsposter		21.876	52.697
Kortfristede gældsforpligtelser		9.024.560	8.870.644
Gældsforpligtelser		255.710.504	258.508.917
Passiver		466.953.346	441.111.757
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Egenkapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	530.000	180.272.840	1.800.000	182.602.840
Forslag til resultatdisponering		30.440.002		30.440.002
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.800.000	-1.800.000
Egenkapital 31. december 2024	530.000	210.712.842	0	211.242.842

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	203.323	171.970
Finansielle indtægter i øvrigt	89.662	57.785
	292.985	229.755

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	116.047	113.772
Finansielle omkostninger i øvrigt	7.901.820	7.879.964
	8.017.867	7.993.736

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	312.200.911
Kostpris 31. december 2024	312.200.911
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	114.059.093
Årets værdireguleringer	23.739.996
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	137.799.089
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	450.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	450.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	23.739.996

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 2024 er opgjort for nedenstående nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.884 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 16.247 t.kr. for boliglejemål svarende til 2.133 kr. pr. kvadratmeter samt erhvervsleje for 2.252 t.kr. svarende til 3.003 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse for samlet 2.614 t.kr. samt en udlejningsprocent på 98,7 % for boligejendomme og 100 % for erhvervsjendomme.

Ved beregningerne er anvendt en afkastsats på 4,6 % for erhvervsjendom og 3,46 % for boligejendomme, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Det vægtede afkastkrav er beregnet til 3,57 %. Afkastkravene på henholdsvis 4,6 % og 3,46 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København V.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 5.286 t.kr. indgår i dagsværdien.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	17.138.275	0	17.138.275	17.044.880
Gæld til realkreditinstitutter	227.096.759	2.825.003	198.635.120	229.589.879
Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.275.913	0	5.275.913	5.693.459
	249.510.947	2.825.003	221.049.308	252.328.218

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.

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 230.749 t.kr., er der givet pant på 254.610 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 450.000 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 450.000 t.kr.

	2024	2023
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kampmannsgaard P/S for 2024 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 årets 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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