

KAMPMANNSGAARD P/S

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2022

Peder Stampe

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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Stig Rosenmejer 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. maj 2022

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Mikael Stig Rosenmejer

Verner Kristiansen

Annemette Færch

Henrik Steinfeldt Jacobsen

Ivan Swenson Dahl

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 16. maj 2022

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.

Selskabets ledelse har inden statusdagen besluttet at sætte selskabets ejendom til salg.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		13.337.297	12.540.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		61.347.241	1.245.643
DRIFTSRESULTAT		74.684.538	13.786.336
Andre finansielle indtægter.....	1	85.091	27.502
Andre finansielle omkostninger.....	2	-4.951.644	-5.023.604
ÅRETS RESULTAT		69.817.985	8.790.234
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.375.000	4.050.000
Overført resultat.....		66.442.985	4.740.234
I ALT		69.817.985	8.790.234

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		485.113.864	423.731.643
Materielle anlægsaktiver.....	3	485.113.864	423.731.643
ANLÆGSAKTIVER.....		485.113.864	423.731.643
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		126.885	89.984
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.959.368	9.910.463
Andre tilgodehavender.....		6.437.662	774.691
Tilgodehavender.....		11.523.915	10.775.138
Likvide beholdninger.....		958.636	1.035.681
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.482.551	11.810.819
AKTIVER.....		497.596.415	435.542.462

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		530.000	530.000
Overført resultat.....		229.684.159	163.241.175
Forslag til udbytte.....		3.375.000	4.050.000
EGENKAPITAL.....		233.589.159	167.821.175
Ansvarlig lånekapital.....		16.869.642	16.764.789
Gæld til realkreditinstitutter.....		231.733.962	235.335.521
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		5.479.790	5.144.628
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	254.083.394	257.244.938
Obligationslån.....		3.916.222	3.861.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.483	635.163
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.577.051	5.467.697
Anden gæld.....		264.569	449.310
Periodeafgrænsningsposter.....		109.537	62.339
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.923.862	10.476.349
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		264.007.256	267.721.287
PASSIVER.....		497.596.415	435.542.462
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	530.000	163.241.174	4.050.000	167.821.174
Forslag til resultatdisponering.....		66.442.985	3.375.000	69.817.985
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-4.050.000	-4.050.000
Egenkapital 31. december 2021.....	530.000	229.684.159	3.375.000	233.589.159

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	85.091	27.502	
	85.091	27.502	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	109.354	107.210	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.842.290	4.916.394	
	4.951.644	5.023.604	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	312.165.931		
Tilgang.....	34.980		
Kostpris 31. december 2021.....	312.200.911		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	111.565.712		
Årets værdireguleringer.....	61.347.241		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	172.912.953		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	485.113.864		
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 2021 er opgjort for nedenstående nøgletal:			
Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 14.876 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 14.975 t.kr. for boliglejemål svarende til 1.966 kr. pr. kvadratmeter samt erhvervsleje for 1.739 tkr. svarende til 2.318 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse for samlet 1.838 t.kr. samt en udlejningsprocent på 98 % for boligejendomme og 100 % for erhvervsejendomme.			
Ved beregningerne er anvendt en afkastsats på 4,38 % for erhvervsejendom og 3 % for boligejendomme, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det vægtede afkastkrav er beregnet til 3,1 %. Afkastkravene på henholdsvis 4,38 % og 3 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København V.			
Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 5.464 tkr. indgår i dagsværdien.			

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	16.869.642	0	16.869.642	16.764.789
Gæld til realkreditinstitutter.....	235.650.184	3.916.222	215.532.034	239.197.361
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	5.479.790	0	5.479.790	5.144.628
	257.999.616	3.916.222	237.881.466	261.106.778

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 239.774 t.kr., er der givet pant på 254.610 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 485.114 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 485.114 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kampmannsgaard P/S for 2021 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris samt direkte og indirekte tilknyttede omkostninger i byggeperioden, herunder byggerenter. Investeringssejendomme 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 salgsmomskostninger 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

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.