



Årsrapport for 2025

Sundssø Camp Invest A/S
Søgårdvej 1, 7451 Sunds
CVR-nr. 41 88 00 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2026

Kristian Ostenfeldt Jensen
dirigent

Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

A member of Kreston Global | A global network of independent accounting firms

Cvr.nr. 3394 8794 | krestonsr.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Sundssø Camp Invest A/S.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. maj 2026

Direktion

Kristian Ostenfeldt Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sundssø Camp Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sundssø Camp Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovgivningens regler om selvfinansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens § 206 betalt ydelser på et lån, som er optaget af kapitalejeren til finansiering af erhvervelse af kapitalandele i moderselskabet. Ledelsen kan ifalde ansvar i forbindelse med dispositionen.

Herning, den 1. maj 2026

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde
Statsautoriseret Revisor
mne34088

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sundssø Camp Invest A/S
Søgårdvej 1
7451 Sunds

CVR-nr.: 41880007

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Herning

Direktion

Kristian Ostenfeldt Jensen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33948794
Nygade 4b 1. tv
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje, udleje og bortforpagte ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 3.157.308, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 10.346.533.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sundssø Camp Invest A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes løbende i takt med udlejningsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 7,75%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.598.655	2.306.327
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.500.000</u>	<u>5.517.403</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		64.339	26.289
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.114.977</u>	<u>-1.891.204</u>
Resultat før skat		4.048.017	5.958.815
Skat af årets resultat	3	<u>-890.709</u>	<u>-1.823.319</u>
Årets resultat		<u>3.157.308</u>	<u>4.135.496</u>
Overført resultat		<u>3.157.308</u>	<u>4.135.496</u>
		<u>3.157.308</u>	<u>4.135.496</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>51.300.000</u>	<u>48.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>51.300.000</u>	<u>48.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>51.300.000</u>	<u>48.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.341.745	1.265.808
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>119.865</u>
Tilgodehavender		<u>1.341.745</u>	<u>1.385.673</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.341.745</u>	<u>1.385.673</u>
Aktiver i alt		<u><u>52.641.745</u></u>	<u><u>50.185.673</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>9.946.533</u>	<u>6.789.225</u>
Egenkapital		<u>10.346.533</u>	<u>7.189.225</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.072.015</u>	<u>2.257.490</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.072.015</u>	<u>2.257.490</u>
Banker		16.450.000	17.750.000
Andre kreditinstitutter		<u>2.449.130</u>	<u>2.670.260</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>18.899.130</u>	<u>20.420.260</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.625.000	1.481.740
Banker		65.442	322.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.455
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.176.002	18.243.934
Selskabsskat		76.184	0
Anden gæld		<u>381.439</u>	<u>265.916</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.324.067</u>	<u>20.318.698</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>39.223.197</u>	<u>40.738.958</u>
Passiver i alt		<u>52.641.745</u>	<u>50.185.673</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	6.789.225	7.189.225
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.157.308</u>	<u>3.157.308</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>400.000</u></u>	<u><u>9.946.533</u></u>	<u><u>10.346.533</u></u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	907.670	804.127
Andre finansielle omkostninger	<u>1.207.307</u>	<u>1.087.077</u>
	<u>2.114.977</u>	<u>1.891.204</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	76.184	-119.865
Årets udskudte skat	814.525	1.934.338
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>8.846</u>
	<u>890.709</u>	<u>1.823.319</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>41.102.878</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>41.102.878</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		7.697.122
Årets værdireguleringer		<u>2.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>10.197.122</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>51.300.000</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommen, der består af Søgården, og Hyttebyen beliggende Søgårdvej 1 og 2 7451 Sunds, anvendes til hotel- og restaurationsdrift og er udlejet på en forpagtningsaftale. Ejendommen måles til dagsværdi, som opgøres ved hjælp af en afkastbaseret model. Dagsværdien fastlægges ved at kapitalisere ejendommens forventede årlige nettoindtægter med et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er taget udgangspunkt i den kontraktmæssige forpagtningsafgift på 4.000 t.kr. Det vurderes, at forpagtningen svarer til en markedskonform leje for kapacitet og beliggenhed.

Der er fratrukket estimerede omkostninger til ejendomsskatter og forsikring svarende til 5,45 % af bruttoindtægten.

Det anvendte afkastkrav er fastsat til 7,75 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens stand, forpagters bonitet, markedets generelle risikoprofil.

En del af ejendommen er ikke udnyttet på nuværende tidspunkt. Denne del af ejendommen er vurderet til at repræsenterer en værdi på 2.500 tkr. udover den udnyttede del, der er vædiensat efter en afkastbaseret model.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

I nedenstående dagsværdi udgør uudnyttede grunde med 2.500 tkr. som fast værdi uanset afkastprocent.

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>7,25</u>	<u>7,75</u>	<u>8,25</u>
Dagsværdi	<u>54.665.517</u>	<u>51.300.000</u>	<u>48.342.424</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.365.517</u>	<u>0</u>	<u>-2.957.576</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	19.050.000	17.750.000	1.300.000	11.250.000
Andre kreditinstitutter	<u>2.852.000</u>	<u>2.774.130</u>	<u>325.000</u>	<u>1.149.130</u>
	<u>21.902.000</u>	<u>20.524.130</u>	<u>1.625.000</u>	<u>12.399.130</u>

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

I selskabets kortfristede gældsforpligtelser indgår gæld til tilknyttede virksomheder med 18.176 tkr. Ledelsen har opnået tilsagn om at de tilknyttede selskaber vil opretholde denne finansiering for det kommende år i det omfang dette er nødvendigt for selskabets løbende finansiering.

Ledelsen vurderer således ikke at der er usikkerhed for selskabets fortsatte drift.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LK Holding 2012 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 33.393 til sikkerhed for gæld til banken t.kr. 21.902, der giver pant i selskabets investeringsejendomme. Den bogførte værdi af investeringsejendomme pr. 31. december er t.kr. 48.800.