

Campus Byen A/S

c/o Bendix Consult ApS

Slangerupgade 44, 1, 3400 Hillerød

CVR-nr. 34 59 66 11

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Campus Byen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

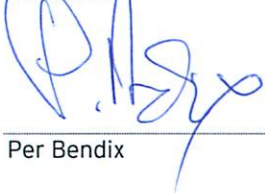
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. maj 2018

Direktion:

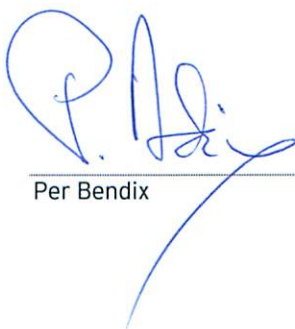


Per Bendix

Bestyrelse:



Per Christian Møller
formand



Per Bendix



Lene Stengade

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Campus Byen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Campus Byen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 29. maj 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne11697

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Campus Byen A/S
Adresse, postnr. by	Slangerupgade 44, 1, 3400 Hillerød
CVR-nr.	34 59 66 11
Stiftet	14. juni 2012
Hjemstedskommune	Hillerød
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Christian Møller, formand Per Bendix Lene Stengade
Direktion	Per Bendix
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at finansiere, eje og drive ejerlejligheden "Campus Carlsberg", som fra 1. juli 2016 er udlejet til Københavns Professionshøjskole (tidligere Professionshøjskolen UCC, University College Capital). Københavns Professionshøjskole er beliggende Humletorvet 3, 1799 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har 1. juli 2016 overtaget ejerlejligheden fra Carlsberg Byen Ejendomme P/S for en samlet købesum på 1.588 mio. kr. Købet er finansieret ved optagelse af privat placerede obligationslån, som løber i 30 år. Samme dag er udlejningen påbegyndt, tilsvarende på en 30 årig uopsigelig lejekontrakt. Efter udløb af 30 års perioden vil ejendommen blive solgt til Københavns Professionshøjskole.

Lejekontrakten med Københavns Professionshøjskole er en finansiel leasingkontrakt og behandles således i regnskabet. Campus Byen A/S forestår den udvendige vedligeholdelse af bygningen. En andel af lejeindtægten allokeres herfra ud fra et skøn over forventet vedligeholdelse i bygningens ejertid.

Reguleringsfaktorerne på leasingydelsen og den væsentligste del af gælden er ensartet, således at pengestrømmene i størst muligt omfang følger hinanden ved fremtidig stigende eller faldende nettoprisindeks.

Resultatet før skat udgør 5.682 t.kr. for 2017. Egenkapitalen ultimo 2017 udgør 7.016 t.kr., og den ansvarlige lånekapital udgør 25.322 t.kr. I alt udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital 32.338 t.kr. ultimo 2017.

Virksomheden har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

Resultatet er tilfredsstillende og på niveau med det forventede. Der arbejdes sammen med sælger af bygningen og entreprenøren på udbedring af visse fejl og mangler omkring bygningen. Årets administrationsomkostninger er påvirket af omkostninger hertil.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	Bruttoresultat	-751	-367
2	Administrationsomkostninger	-1.012	-915
	Resultat før finansielle poster	-1.763	-1.282
	Finansielle indtægter	71.996	35.413
	Finansielle omkostninger	-64.551	-30.731
	Resultat før skat	5.682	3.400
3	Skat af årets resultat	-1.255	-746
	Årets resultat	4.427	2.654
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	0	500
	Overført resultat	4.427	2.154
	Disponeret i alt	4.427	2.654

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Finansielle aktiver		
4	Finansielt tilgodehavende	1.600.402	1.592.220
	Andre værdipapirer	28.000	25.038
	Langfristede aktiver i alt	1.628.402	1.617.258
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Skatteaktiver	0	0
	Andre tilgodehavender	7.755	7.398
	Forudbetalte omkostninger	139	46
		7.894	7.444
5	Likvide beholdninger	21.224	19.737
	Kortfristede aktiver i alt	29.118	27.181
	AKTIVER I ALT	1.657.520	1.644.439
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	6.516	2.088
	Foreslået udbytte	0	500
	Egenkapital i alt	7.016	3.088
	Langfristede forpligtelser		
7	Ansvarlige lån	25.322	25.034
8	Obligationsgæld	1.568.183	1.559.733
9	Modtagne forudbetalinger	932	850
	Deposita	31.193	30.825
10	Udskudt skat	1.984	729
	Langfristede forpligtelser i alt	1.627.614	1.617.171
	Kortfristede forpligtelser		
	Kortfristet del af obligationsgæld	8.554	13.372
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.362	6.299
	Gæld til leverandører	93	156
	Anden gæld	7.881	4.353
		22.890	24.180
	Gældsforpligtelser i alt	1.650.504	1.641.351
	PASSIVER I ALT	1.657.520	1.644.439

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Ejerforhold

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktie- kapital	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500	500	2.088	3.088
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	4.428	4.428
Udloddet udbytte	0	-500		-500
Egenkapital 31. december 2017	500	0	6.516	7.016

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og driftsomkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammentrækket til en post benævnet bruttoresultat.

Nettoomsætningen omfatter salg af tjenesteydelser i forbindelse med drift af fast ejendom m.v. Nettoomsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling er sandsynlig.

Modtagne betalinger af bidrag til vedligehold vedrørende efterfølgende regnskabsår føres under regnskabsposten modtagne forudbetalinger under langfristede forpligtelser.

Nettoomsætningen måles ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Driftsomkostninger består bl.a. af materialer, forbrugsvarer, ejerforeningsbidrag, forsikringer mv. samt vedligeholdelsesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar, bestyrelseshonorar og kontoromkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, renter fra finansielle tilgodehavender samt tillæg/godtgørelser vedrørende selskabsskat.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Finansielt tilgodehavende vedrørende ejendommen vedrører den af virksomheden ejede ejerlejlighed "Campus Carlsberg" Københavns Professionshøjskole, der er klassificeret som finansiell leasing. Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at tilgodehavender er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for tilgodehavendet.

Andre værdipapirer består af børsnoterede værdipapirer, der af ledelsen er anset som en langfristet investering. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt indestående på bundne konti til sikkerhed for betaling af obligationsejerne.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Egen beholdning af udstedte obligationer er modregnet i obligationsgælden.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

2 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Honorar til bestyrelse udgør 420 t.kr.

t.kr.	2017	2016
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	1.255	746
4 Finansielt tilgodehavende		
Kostpris 1. januar	1.588.000	0
Tilgang	0	1.588.000
Kostpris 31. december	1.588.000	1.588.000
Rentetilskrivning og indeksering primo	4.220	0
Regulering	11	0
Årets rentetilskrivninger og indeksering	70.795	35.356
Årets afdrag	-62.624	-31.136
	12.402	4.220
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.600.402	1.592.220

Med henvisning til note 11 er der stillet sikkerhed over for SEB Bank og obligationsejerne i form af indtrædelsesret i virksomhedens aftaler med Københavns Professionshøjskole.

5 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 15.577 t.kr., som indestår på konti hos SEB. Kontiene er bundne til sikkerhed for betaling af obligationsejere.

6 Egenkapital

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Virksomhedens aktiekapital udgør nominelt 500 t.kr. fordelt på aktier a 100 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Ansvarligt lån

Den ansvarlige lånekapital henstår afdragsfrit. Rente tilskrives lånet. Den ansvarlige lånekapital er uopsigelig fra långivers side. Lånet skal tilbagebetales i år 2046.

8 Langfristede gældsforpligtelser

t. kr.

Gæld til Obligationsejerne A-bond

Gæld til Obligationsejere, B-bond

	2017	2016
	<u>1.238.288</u>	<u>1.246.896</u>
	<u>329.895</u>	<u>312.837</u>

A-bond afdrages over 30 år. Lånet er uopsigelig fra långivers side. Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet, udgør 1.191.634 t.kr.

B-bond henstår afdragsfrit. B-bond er uopsigelig fra långivers side. Rente tilskrives lånet, der forfalder i sin helhed i år 2046.

9 Modtagne forudbetalinger

Den del af den modtagne leje, som er estimeret til at dække vedligeholdelse af bygningen over leasingkontraktens løbetid, opføres under "Modtagne forudbetalinger". Når der afholdes og dermed udgiftsføres vedligeholdelsesomkostninger, indtægtsføres et tilsvarende beløb fra modtagne forudbetalinger.

Den del af lejen, der allokeres til vedligeholdelse, er opgjort ud fra forventet vedligeholdelsesbehov over kontraktens løbetid, og er fastsat ud fra tilgængelige erfaringstal. Den forventede og estimerede vedligeholdelse vil blive revurderet årligt i takt med erfaringer med bygningens vedligeholdelsesbehov.

t. kr.

10 Udskudt skat

Udskudt skat primo

Udskudt skat

Udskudt skat ultimo

	2017	2016
	729	-17
	<u>1.255</u>	<u>746</u>
	<u>1.984</u>	<u>729</u>

11 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til obligationsejere via SEB som Service agent er der etableret følgende sikkerheder i henhold til særskilte aftaler:

- ▶ Ejerpantebrev på 1.500.000 t.kr. er lagt til sikkerhed.
- ▶ Transport i den finansielle leasingaftale med Københavns Professionshøjskole.
- ▶ På ejendommen er tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud.

Endvidere er tinglyst et ejerpantebrev på 3.000 t.kr. til sikkerhed for grundejerforeningen.

13 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af selskabslovens § 55:

Campus Byen Ejendomsfond
Slangerupgade 44, 1
3400 Hillerød