

Campus Byen A/ S

Nordre Beddingsvej 24, 3390 Hundested

CVR-nr. 34 59 66 11

Årsrapport 2021

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 4. juli 2022

Dirigent:

.....
Kim Christiansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Campus Byen A/S for regnskabsåret 1. januar –31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 4. juli 2022

Direktion:

Per Bendix

Bestyrelse:

Kim Christiansen
formand

Per Bendix

Lene Holmgaard Lange

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 2021, 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 4. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
statsaut. revisor
mne11697

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Campus Byen A/S
Adresse, postnr. by	Nordre Beddingsvej 24, 3390 Hundested
CVR-nr.	34 59 66 11
Stiftet	14. juni 2012
Hjemstedskommune	Halsnæs
Regnskabsår	1. januar –31. december
Bestyrelse	Kim Christiansen, formand Per Bendix Lene Holmgaard Lange
Direktion	Per Bendix
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Alle 36, 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 tillige med en række tekniske installationer via ejerforeningen. En andel af lejeindtægten allokeres herfra ud fra et skøn over forventet vedligeholdelse i bygningens ejertid, mens der til tekniske installationer opkræves særskilte bidrag fra lejer.

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 1.473 t.kr. for 2021. Resultatet er negativt påvirket af omkostninger til rådgivere mv. i forbindelse med mangelsager som omtalt nedenfor. Egenkapitalen ultimo 2021 udgør 11.956 t.kr., og den ansvarlige lånekapital udgør 26.308 t.kr. I alt udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital 38.264 t.kr. ultimo 2021.

Virksomheden har i regnskabsåret ikke haft ansatte. Der er i 2021 ændret i sammensætningen af bestyrelsen idet Bente Stamp er udtrådt, mens Lene Holmgaard Lange er indtrådt.

I ledelsesberetningen i årsregnskabet for 2020 omtaltes de dengang igangværende drøftelser vedrørende mangeludbedring på Bohrs Tårn og Warehouse. Disse forhandlinger førtes intensivt i andet halvår 2021, og den 21. december 2021 blev der indgået en forligsaftale mellem Carlsberg Byen, Ejerforeningen (hvor ejerlejligheden er beliggende) og hovedentreprenøren på bygningens opførelse omkring udbedring af mangler. Campus Byen er på en række områder part i aftalen og har som sådan tiltrådt denne i relation til de relevante bestemmelser.

Udover dette har Campus Byen, som ejer af ejerlejlighed 1, der tillige omfatter De Hængende Haver (DHH), særlige forpligtelser til vedligeholdelse, selvom ansvaret for klimaskærmen påhviler Ejerforeningen. Det indre af DHH er en del af ejerlejlighed nr. 1 og dermed er en del af Københavns Professions Højskoles lejemål, og Campus Byen har som udlejer igennem de senere driftsår måttet gennemføre undersøgelser af indeklimaet og har fået foretaget visse udbedringer inde i lejemålet.

DHH er et fredet bygværk. Som følge heraf kan ingen udbedringer foretages, hverken ude eller inde, uden at der opnås tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen, som har det det standpunkt, at al dialog skal foregå med den egentlige bygningsejer i en sammenhæng som denne. Tilladelser til udbedring af klimaskærmen skal derfor søges og opnås af Campus Byen. Da ejerforeningen har ansvaret for klimaskærmen, er ejerforeningen formelt bygherre i relation til de udvendige udbedringsarbejder, men det er aftalt, at Campus Byen som ejer af ejerlejlighed nr. 1 har det fulde mandat til at agere som bygherre i relation til udbedring af både udvendige og indvendige mangler.

Ved forliget af 21. december 2021 blev der dels indgået særlige aftaler vedrørende DHH, lofterne i ejerlejlighed 1 og ikke nærmere bestemte udbedringsarbejder som Ejerforeningen påtog sig ansvaret for. Der blev tillige opnået delvis kompensation for afholdte omkostninger til sagens førelse. For Campus Byen var en del af denne kompensation en nedskrivning på 6 mio. kr. af det ansvarlige lån ydet af Carlsberg Byen til Campus Byen. Nedskrivningen af lån er gennemført i 2022, hvorfor afholdte omkostninger af tilsvarende beløb er aktiveret til modregning heri.

Det gælder for alle elementer i forligsaftalen, at de er et resultat af forhandling og forhandlingsresultatet modsvarer således ikke nødvendigvis omkostningerne ved udbedring. Det forholder sig derfor også sådan, at såvel Ejerforeningen som Campus Byen står med en risiko for, at de opnåede forhandlingsresultater vil vise sig at være utilstrækkelige i forhold til de fremtidige faktiske omkostninger. Udgifter til afhjælpning af klimaskærm, som ikke inddækkes ved forliget, fordeles mellem ejerne i overensstemmelse med vedtægterne for Ejerforeningen.

Dette gælder specielt for sagen vedrørende DHH. Efter forligsindgåelsen har det vist sig, at myndighedernes krav til renovering i 2011 og 2012 næppe er opfyldt. Tilladelse til nedrivning af Ny Tap 1 og dermed en del af DHH blev givet på betingelse af, at visse vilkår blev opfyldt. Det har ikke været muligt at fremskaffe dokumentation for at disse vilkår er opfyldt, og Ejerforeningen og Campus Byens skal derfor potentielt afholde renoveringsomkostninger, som muligvis er større end det beløb, som ved forliget er givet til sagen. Om nødvendigt vil der blive søgt medfinansieringsstøtte til udbedring af DHH fra Slots- og Kulturstyrelsen samt fra private fonde.

Sagen vil løbende blive vurderet, og der igangsættes i sommeren 2022 en række destruktive undersøgelser med henblik på at afdække tilstanden af DHH.

Driftsresultatet er som følge af ovenstående under det oprindeligt forventede niveau, men i overensstemmelse med forventningerne sidste år.

Aktiviteter omkring afhjælpning af mangler vil også påvirke resultatet i 2022, og 2023 som derfor forventes at udgøre et nul-resultat eller mindre underskud. Efter år 2023 er det pt. antagelsen, at omkostningsniveauet vender tilbage på det oprindelige forventet niveau ved etablering af selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Det ansvarlige lån er nedskrevet med 6 mio.kr. i 2022 til dækning af omkostninger i forbindelse med sager om mangler ved bygningen. De tilhørende omkostninger er opført som periodeafgrænsningsposter under aktiverne.

Der er ikke ud over ovennævnte mangelsager indtruffet øvrige begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
	Bruttoresultat	-1.275	-6.245
3	Administrationsomkostninger	-2.125	-3.606
	Resultat før finansielle poster	-3.400	-9.851
	Finansielle indtægter	70.737	73.222
	Finansielle omkostninger	-65.864	-66.836
	Resultat før skat	1.473	-3.465
4	Skat af årets resultat	-323	762
	Årets resultat	1.150	-2.703
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	1.150	-2.703
	Disponeret i alt	1.150	-2.703

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Ejendom	4.592	4.592
	Finansielle aktiver		
6	Finansielt tilgodehavende	1.635.908	1.630.095
	Langfristede aktiver i alt	1.640.500	1.634.689
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	10.782	8.228
	Periodeafgrænsningsposter	6.000	-
	Tilgodehavender i alt	16.782	8.228
7	Værdipapirer	15.010	16.777
8	Likvide beholdninger	42.757	48.567
	Kortfristede aktiver i alt	74.549	73.571
	AKTIVER I ALT	1.715.049	1.708.258
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	11.456	10.306
	Egenkapital i alt	11.956	10.806
	Langfristede forpligtelser		
10	Ansvarligt lån	26.308	25.829
11	Obligationsgæld	1.611.275	1.602.676
12	Modtagne forudbetalinger	8.590	5.996
	Deposita	32.134	31.836
13	Udskudt skat	3.377	3.054
	Langfristede forpligtelser i alt	1.681.684	1.669.391
	Kortfristede forpligtelser		
	Kortfristet del af obligationsgæld	12.461	20.975
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.466	6.418
	Gæld til leverandører	424	358
	Anden gæld	2.058	310
		21.409	28.061
	Gældsforpligtelser i alt	1.703.093	1.703.093
	PASSIVER I ALT	1.715.049	1.715.049

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Skønmæssig usikkerhed
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Eventualaktiver/forpligtelser
- 16 Ejerforhold
- 17 Begivenheder efter statusdagen

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	10.306	10.806
Overført, jf. resultatdisponering		1.150	1.150
Egenkapital 31. december 2021	500	11.456	11.956

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og driftsomkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget 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

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger (kontorer til eget brug) måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Bygninger afskrives over 50 år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Beløbet vedr. omkostninger, som skal dækkes af nedskrivning af gæld, som er gennemført i 2022.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Ikke noterede værdipapirer måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt indestående på bundne konti til sikkerhed for betaling af obligations-ejerne.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til obligationsejere og ansvarlig gæld, 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.

Eventualaktiver og –forpligtelser

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Skønsmæssig usikkerhed

Den finansielle leasingkontrakt (lejekontrakten med Københavns Professionshøjskole) samt den tilhørende finansiering af ejendommen reguleres årligt med prisindeks. Det forventede fremtidige prisindeks opdateres årligt af kreditinstituttet. Det faktiske indeks kan afvige herfra.

Af den modtagne leje allokeres et beløb til forventet vedligeholdelse og administration af ejendommen. Disse vedligeholdelsesomkostninger er estimeret ved etablering af projektet som et fast beløb pr. kvadratmeter. Det faktiske vedligeholdelsesbehov kan afvige herfra og afhænger blandt andet af niveauet af mangeludbedringer, som er anmeldt indenfor 5 års fristen. Der er konstateret væsentlige mangler ved bygningen, som er adviseret over for sælger af bygningen, blandt andet i forbindelse med 5 års gennemgangen. De omfattende syn- og skønsforretninger, som er gennemført, har på alle væsentlige punkter givet Ejerforeningen medhold i de fremførte reklamationer, og der er i 2021 indgået aftale om udbedring af de anmeldte mangler. Fremtidige regnskaber forventes ikke at blive påvirket af egentlige udbedringsomkostninger, da manglerne er anmeldt indenfor garantiperioden.

Efter afslutning af udbedring af de anmeldte mangler, skal der ske opdatering af de generelle vedligeholdelsesplaner til sikring af, at de tidligere estimerede beløb til vedligeholdelse er rette niveau. Enkelte specifikke områder, som De Hængende Haver, er der som omtalt i ledelsesberetningen øget usikkerhed om det fremtidige vedligeholdelsesniveau.

Som følge af mangelsagerne er regnskabsåret 2021 og tillige tidligere år påvirket af betydelige omkostninger til administration, undersøgelser af mangler samt til rådgivere til håndtering af mangelsagerne – såvel direkte som indirekte via ejerforeningen, som ejerlejligheden er medlem af. Det forventes, at selskabet kompenseres helt eller delvist for afholdte udgifter.

Vedligeholdelsesbehov vil årligt blive revurderet. En endelig vedligeholdelsesplan vil blive færdiggjort i forlængelse af afslutning af garantiperioden og når de igangværende drøftelser om udbedring af mangler er tilendebragt. Forholdet er omtalt i ledelsesberetningen og note 12 og 14.

Ovenstående har indflydelse på resultat af driften over kontraktens 30-årige løbetid samt muligheden for tilbagebetaling af ansvarligt lån ved udgangen af 30-års perioden.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Honorar til bestyrelse udgør 406 t.kr.

t.kr.	2021	2020
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	323	-762

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note

5 Materielle anlægsaktiver

	Ejendom (kontor)
Kostpris 1. januar	0
Tilgang	4.592
Kostpris 31. december	4.592
Afskrivning 1. januar 2021	0
Årets afskrivning	0
	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.592

Vurdereret scrapværdi overstiger kostprisen.

t.kr.	2021	2020
6 Finansielt tilgodehavende		
Kostpris 1. januar	1.588.000	1.588.000
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december	1.588.000	1.588.000
Rentetilskrivning og indeksering primo	42.095	34.313
Årets rentetilskrivninger og indeksering	70.383	72.011
Årets afdrag	-64.570	-64.229
	47.908	42.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.635.908	1.630.095

Leasingkontrakten løber i 30 år. Der resterer ultimo 2021 i alt 24,5 år af kontrakten.

Med henvisning til note 14 er der stillet sikkerhed over for SEB Bank og obligationsejerne i form af indtrædelsesret i virksomhedens aftaler med Københavns Professionshøjskole.

7 Værdipapirer

t.kr.	Børs- noterede værdipapirer	Unoterede værdipapirer
Dagsværdi, ultimo	2.022	-
Kostpris, ultimo	-	12.928
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	97	-
Dagsværdiniveau	1	Kostpris

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 16.020 t.kr., som indestår på konti hos SEB. Kontiene er bundne til sikkerhed for betaling af obligationsejere.

9 Egenkapital

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

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

10 Ansvarligt lån

Den ansvarlige lånekapital henstår afdragsfrit. Rente tilskrives lånet. Den ansvarlige lånekapital er uopsigelig fra långivers side. Lånet skal tilbagebetales i år 2046. Lånet er nedskrevet med 6 mio.kr. i 2022.

11 Langfristede gældsforpligtelser

t. kr.

	2021	2020
Gæld til Obligationsejerne A-bond	1.203.725	1.215.819
Gæld til Obligationsejere, B-bond	407.951	386.857

A-bond afdrages over 30 år. Lånet er uopsigeligt fra långivers side. Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet, udgør 1.115 mio. kr.

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

12 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 ved kontraktens etablering. Den forventede og estimerede vedligeholdelse vil blive revurderet i takt med erfaringer med bygningens vedligeholdelsesbehov og udbedring af mangler.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Note

13 Udskudt skat		
t. kr.	2021	2020
Udskudt skat primo	3.054	3.816
Udskudt skat	323	-762
Udskudt skat ultimo	3.377	3.054

14 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 i ejendom 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.

15 Eventualaktiver/-forpligtelse

Selskabet har modtaget krav fra lejer om udbedring af mangler vedr. ejendommen. Krav er videreført til sælger og bygherre. Da mangler er anmeldt indenfor garantiperioden forventes mangler udbedret uden udgifter for Campus Byen A/S.

16 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af selskabslovens § 55:

Campus Byen Ejendomsfond
Nordre Beddingsvej 24
3390 Hundested

17 Begivenheder efter statusdagen

Det ansvarlige lån er nedskrevet med 6 mio.kr. i 2021 til dækning af omkostninger i forbindelse med sager om mangler ved bygningen. De tilhørende omkostninger er opført som periodeafgrænsningsposter under aktiverne.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Holmgard Lange

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-099224220204

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-07-04 13:26:14 UTC

NEM ID 

Kim Christiansen

Dirigent

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-528002273298

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-07-04 16:29:26 UTC

NEM ID 

Kim Christiansen

Formand

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-528002273298

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-07-04 16:29:26 UTC

NEM ID 

Per Bendix

Direktion

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-391205116547

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-07-05 11:16:37 UTC

NEM ID 

Per Bendix

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-391205116547

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-07-05 11:16:37 UTC

NEM ID 

Mona Bloend

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704642700

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-05 11:47:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YMCL4-ID3Z5-FESGD-LYUJ4-LAC3E-IJETL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>