

Campus Byen A/S

C/O Cura Management A/S
Rosenborggade 15, 1130 København K

CVR-nr. 34 59 66 11

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024

Dirigent:

.....
Lars Frederiksen

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| 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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

4. juli 2024
Direktion:

.....
Lars Frederiksen

Bestyrelse:

.....
Kim Christiansen
formand

.....
Bente Stamp

.....
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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.
- ▶ 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 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 2024
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 | C/O Cura Management A/S Rosenborggade 15, 1130 København K |
| CVR-nr. | 34 59 66 11 |
| Stiftet | 12. juni 2012 |
| Hjemstedskommune | København |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Telefon | |
| Bestyrelse | Kim Christiansen, formand Bente Stamp Lene Holmgaard Lange |
| Direktion | Lars Frederiksen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Campus Byen A/S' formål er at finansiere, eje og drive ejerlejligheden "Campus Carlsberg", som fra 1. juli 2016 er udlejet til Københavns Professionshøjskole (tidligere Professionshøjskolen UCC). Københavns Professionshøjskole er beliggende Humletorvet 3, København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Campus Byen A/S overtog 1. juli 2016 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 påbegyndtes udlejningen til Københavns Professionshøjskole, tilsvarende på en 30-årig uopsigelig lejekontrakt. Efter udløb af 30 års perioden vil ejendommen blive solgt til Københavns Professionshøjskole (KP).

Lejekontrakten med KP er en finansiel leasingkontrakt og behandles således i regnskabet. Campus Byen A/S har i henhold til lejekontrakten ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af bygningen. En andel af lejeindtægten allokeres herfra ud fra et skøn over forventet vedligeholdelse i bygningens ejertid.

Ejerlejligheden indgår i Ejerforeningen Carlsberg Byen 1653a "Ejerforeningen". Ejerforeningen har ansvaret for og afholder omkostningerne til vedligeholdelse af Ejerforeningens klimaskærm.

I Ejerforeningen indgår desuden bygningen "Bohrs Tårn" beliggende Bohrsgade. Som omtalt i ledelsesberetningerne for 2021 og 2022 udfører entreprenørfirmaet NCC en udbedring af facaden på Bohrs Tårn i henhold til en forligsaftale indgået mellem Carlsberg Byen Ejendomme, NCC og Ejerforeningen. Udbedringen har pågået gennem hele 2023 og har som forudset sidste år påvirket selskabets omkostningsniveau. Udbedringen forventes afsluttet i løbet af 2025.

Som ligeledes omtalt i beretningen for 2022 er der desuden konstateret et behov for renovering af "De Hængende Haver", som er en del af klimaskærmen på Ejerlejligheden. Den første del af udbedringen er igangsat medio 2024. Udbedringen forventes at forløbe over flere år. Omkostningerne til udbedringen er delvis indeholdt i det overfor omtalte forlig, mens den resterende del skal afholdes af Ejerforeningen, der har afsat midler hertil.

Sideløbende med udbedringen af facaden og renovering af "De Hængende Haver" er ejerforeningen i gang med at udarbejde en langtidsplan for vedligeholdelse af bygningen, som skal foreligge i efteråret 2024. I forlængelse heraf vil bestyrelsen i Campus Byen A/S foretage en fornyet vurdering af, hvorvidt forudsætningerne i 30 års modellen, som ligger til grund for den finansielle leasingaftale, skal revurderes som følge af vedligeholdelsesplanen og de øgede drifts- og administrationsudgifter i de sidste 5-6 år, som følge af de mange mangelsager vedrørende bygningerne.

Ledelsesberetning

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. De seneste års inflationære udvikling påvirker således leasingydelsen og gælden betydeligt. Reguleringer finder sted pr. 1. juli i de enkelte år med regulering på baggrund af nettopris-indeks for april over april.

Campus Byen A/S ejer tillige to ejerlejligheder til boligformål beliggende på Kapselgade i Carlsberg Byen. Disse lejligheder har tidligere tjent til kontorformål for Campus Byen A/S. Den ene lejlighed er udbudt til salg medio 2024 og den anden vil blive udbudt, når den nuværende lejeaftale udløber, ultimo året.

Campus Byen A/S ejer 100% af kapitalen i Campus Byen Ejendomme ApS. Dette selskab ejer en erhvervsejerlejlighed beliggende Humletorvet 27, Carlsberg Byen, udlejet til kontorformål for Campus Byen A/S, Ejerforeningen og to eksterne lejere.

Med virkning pr. 1. december 2023 er den tidligere direktion fratrukket og Lars Frederiksen tiltrådt som ny direktør for Campus Byen A/S og Campus Byen Ejendomme ApS. Udover direktionen har datterselskaberne ingen ansatte.

Resultatet før skat i Campus Byen A/S udgør -3.983 t.kr. mod -2.571 t.kr. i 2022. Årets resultat er påvirket af aktiviteterne omkring udbedring af facaden. Egenkapitalen udgør 6.539 t.kr. mod 9.951 t.kr. ultimo 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|---------|---------|
| | Bruttotab | -3.430 | -7.559 |
| 12 | Administrationsomkostninger | -3.346 | -3.102 |
| | Resultat af primær drift | -6.776 | -10.661 |
| | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -1.544 | 212 |
| 3 | Finansielle indtægter | 96.732 | 85.322 |
| | Finansielle omkostninger | -92.395 | -77.444 |
| | Resultat før skat | -3.983 | -2.571 |
| 4 | Skat af årets resultat | 571 | 566 |
| | Årets resultat | -3.412 | -2.005 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -3.412 | -2.005 |
| | | -3.412 | -2.005 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 5.464 | 5.487 |
| | | <u>5.464</u> | <u>5.487</u> |
| 6 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i dattervirksomheder | 14.035 | 15.579 |
| | Andre tilgodehavender | 1.665.590 | 1.646.930 |
| | | <u>1.679.625</u> | <u>1.662.509</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.685.089</u> | <u>1.667.996</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 10.017 | 10.152 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 31.615 | 29.307 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 46 | 30 |
| | Andre tilgodehavender | 1.207 | 467 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 122 |
| | | <u>42.885</u> | <u>40.078</u> |
| 7 | Værdipapirer og kapitalandele | <u>14.775</u> | <u>16.014</u> |
| 8 | Likvide beholdninger | <u>25.912</u> | <u>24.481</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>83.572</u> | <u>80.573</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>1.768.661</u></u> | <u><u>1.748.569</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 9 | Aktiekapital | 500 | 500 |
| | Overført resultat | 6.039 | 9.451 |
| | Egenkapital i alt | 6.539 | 9.951 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| 10 | Udskudt skat | 2.241 | 2.812 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 2.241 | 2.812 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 11 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Ansvarligt lån | 22.641 | 21.931 |
| | Obligationsgæld | 1.640.939 | 1.629.975 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder (Vedligehold) | 14.441 | 11.476 |
| | Deposita | 34.366 | 32.282 |
| | | 1.712.387 | 1.695.664 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 11 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 12.714 | 2.972 |
| | Gæld til banker | 25.001 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder (Leje) | 7.203 | 6.827 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 204 | 712 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 36 | 18 |
| | Anden gæld | 2.336 | 29.613 |
| | | 47.494 | 40.142 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 1.759.881 | 1.735.806 |
| | PASSIVER I ALT | 1.768.661 | 1.748.569 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| t.kr. | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 500 | 11.456 | 11.956 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -2.005 | -2.005 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 500 | 9.451 | 9.951 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -3.412 | -3.412 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 500 | 6.039 | 6.539 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, omkostninger til produktionspersonale, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forskningsomkostninger, udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes hensættelse til tab på entreprisekontrakter.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 40 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielt tilgodehavende vedrørende ejendommen vedrører den af virksomheden ejede ejerlejlighed "Campus Carlsberg" Københavns Professionshøjskole, der er klassificeret som finansiel 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen. Merværdi (goodwill) afskrives over 10 år under hensyntagen til årsregnskabslovens bestemmelser.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Beløbet vedrører hovedsageligt forudbetalte poster.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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, som 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

2 Usikkerhed om indregning og måling

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 i tidligere år, som blev 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 2022 indgået aftale om udbedring af de anmeldte mangler. Udbedring er påbegyndt i 2022 og forventes afsluttet i 2025.

Efter afslutning af udbedring af de anmeldte mangler, skal der i regi af ejerforeningen ske opdatering af de generelle vedligeholdelsesplaner til sikring af, at de tidligere estimerede beløb til vedligeholdelse er rette niveau. De mange konstaterede mangler ved bygningen giver en øget usikkerhed om det fremtidige vedligeholdelsesbehov. En endelig vedligeholdelsesplan for hele bygningen er påbegyndt og vil blive færdiggjort i 2024.

Som følge af mangelsagerne er regnskabsåret 2023 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. Der vil i en periode være forøgede omkostninger til tilsyn med udbedringerne.

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. I forlængelse af vedligeholdelsesplanen vil bestyrelsen i Campus Byen A/S i efteråret 2024 foretage en fornyet vurdering af hvorvidt forudsætningerne i 30-års-modellen, som ligger til grund for den finansielle leasingaftale, skal revurderes som følge af vedligeholdelsesplanen og de øgede drifts- og administrationsudgifter i de sidste 5-6 år, som følge af mangelsagerne.

3 Finansielle indtægter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.160 | 173 |
| Andre finansielle indtægter | 94.572 | 85.149 |
| | <u>96.732</u> | <u>85.322</u> |

4 Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Årets regulering af udskudt skat | -571 | -566 |
| | <u>-571</u> | <u>-566</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| t.kr. | Grunde og bygninger |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 5.510 |
| Kostpris 31. december 2023 | 5.510 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | 23 |
| Afskrivninger | 23 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | 46 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 5.464 |
| Afskrives over | 40 år |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 14.

6 Finansielle anlægsaktiver

| t.kr. | Kapitalandele i dattervirksomheder | Andre tilgodehavender | I alt |
|--|------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 15.367 | 1.588.000 | 1.603.367 |
| Kostpris 31. december 2023 | 15.367 | 1.588.000 | 1.603.367 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | 212 | 58.930 | 59.142 |
| Årets værdireguleringer | -1.544 | 0 | -1.544 |
| Årets rentetilskrivning og indeksering primo | 0 | 89.829 | 89.829 |
| Årets afdrag | 0 | -71.169 | -71.169 |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | -1.332 | 77.590 | 76.258 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 14.035 | 1.665.590 | 1.679.625 |

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele vedrører anparter i Campus Byen Ejendomme ApS. I kapitalandele indgår merværdi ved køb på 1.580 t.kr. Efter afskrivning udgør merværdien 1.382 t.kr. ultimo 2023.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender vedrører leasingaftale med Københavns Professionshøjskole. Leasingkontrakten løber i 30 år. Der resterer ultimo 2023 i alt 22,5 år af kontrakten. Ved udløb af leasingkontrakten i 2046 skal køber overtage aktivet til en værdi på 1.500.000 t.kr.

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.

Tilknyttede virksomheder

| Navn | Retsform | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital t.kr. | Resultat t.kr. |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-------------------|----------------|
| Campus Byen Ejendomme ApS | Anpartsselskab | København | 100,00 % | 12.652 | -1.135 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

| t.kr. | Børsnoterede værdipapirer | Unoterede værdipapirer |
|--|---------------------------|------------------------|
| Dagsværdi 31. december | 1.952 | 13.845 |
| Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen | 212 | 1.022 |
| Dagsværdiniveau | 1 | 3 |

Unoterede værdipapirer er optaget til kostpris.

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 18.257 t.kr., som indestår på konti hos SEB. Kontiene er bundne til sikkerhed for betaling af obligationsejerne.

9 Aktiekapital

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

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

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500 t.kr. de seneste 5 år.

10 Udskudt skat

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Udskudt skat 1. januar | 2.812 | 3.377 |
| Årets regulering af skat | 0 | -565 |
| | -571 | 0 |
| Udskudt skat 31. december | 2.241 | 2.812 |

11 Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Ansvarligt lån | 22.641 | 0 | 22.641 | 22.641 |
| Obligationsgæld | 1.653.653 | 12.714 | 1.640.939 | 1.570.492 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder (Vedligehold) | 14.441 | 0 | 14.441 | 14.441 |
| Deposita | 34.366 | 0 | 34.366 | 34.366 |
| | 1.725.101 | 12.714 | 1.712.387 | 1.641.940 |

Ansvarligt lån

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

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser består af:

- Gæld til Obligationsejerne A-bond ultimo 2023 på 1.200.384 t.kr. (1.203.151 t.kr. ultimo 2022)
- Gæld til Obligationsejerne, B-bond ultimo 2023 på 453.653 t.kr. (430.195 t.kr. ultimo 2022)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

A-Bond afdrages over 30 år. Lånet er uopsigeligt fra långivers side. Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet udgør 1.116.839 t.kr

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

Modtagne forudbetalinger

Den del af den modtagne leje, som er estimeret til at dække vedligeholdelse af bygningen over leasingkontraktens løbetid, opføres under "Modtagne forudbetalinger" under langfristet gæld. 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. I 2024 forventes en samlet vedligeholdelsesplan etableret. Der henvises til note 2.

12 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

Til sikkerhed for banklån på 25.000 t.kr. er der etableret pant i ejerlejligheder i Campus Byen A/S med en regnskabsmæssig værdi på 5.500 t.kr. samt pant i ejerlejlighed i Campus Byen Ejendomme ApS med en regnskabsmæssig værdi på 44.000 t.kr. Lånet er i 2024 overført til Campus Byen Ejendomme ApS

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nærtstående parter

Campus Byen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

| <u>Nærtstående part</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> | <u>Tilknytning</u> |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Campus Byen Ejendomsfond | Rosenborggade 15, 1130 København K | Ultimativ ejer |
| Campus Byen Ejendomme ApS | Rosenborggade 15, 1130 København K | 100% ejet datterselskab |

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

| <u>Navn</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> |
|--------------------------|---|
| Campus Byen Ejendomsfond | C/O Cura Management A/S Rosenborggade 15, 1130 København K |

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 Holmgaard Lange

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 795f3fdb-d28b-4f9c-a4ec-4a9ea3e668d8

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-07-04 15:33:29 UTC



Bente Stamp

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1525d23e-fb38-4030-9351-0d18578edeab

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-07-04 16:16:44 UTC



Lars Frederiksen

Direktør

Serienummer: bf48d430-27ce-4c0e-99bd-1bec47b6e8a4

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-07-04 16:38:54 UTC



Kim Christiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 52debefb-aea3-4760-95db-127f06083518

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-07-04 16:43:10 UTC



Mona Blønd

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 455caa59-9cc6-4e11-8b43-bc09e5a5984d

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-04 16:54:11 UTC



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 tidsstempet 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/validator**