

Campus Byen A/ S

Nordre Beddingsvej 24, 3390 Hundested

CVR-nr. 34 59 66 11

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2023

Dirigent:

.....
Kim Christiansen

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 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

10. juli 2023

Direktion:

.....
Per Bendix

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 10. juli 2023
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	18. maj 2016
Hjemstedskommune	Halsnæs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Bestyrelse	Kim Christiansen, formand Bente Stamp Lene Holmgård Lange
Direktion	Per Bendix
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens 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 leje-kontrakten ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af bygningen. En andel af lejeindtægten allokteres herfra ud fra et skøn over forventet vedligeholdelse i bygningens ejertid. Den udvendige vedligeholdelse af klimaskærmen forestås af Ejerforeningen 1653a. En væsentlig del af ejendommens facader har vist sig at være nødlidende. Udbedringen af disse finder sted på grundlag af en forligsaftale indgået mellem Carlsberg Byens Ejendomme P/S, NCC og Ejerforeningen 1653a.

Vedrørende indgåelse af forliget om facadeudbedringerne henvises til den nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen for 2021. I regnskabsåret 2022 har arbejdet med at gennemføre facadeudbedringen været koncentreret om udarbejdelse af det egentlige projekt for udbedringerne. Dette har været og er en meget omfattende proces, som forestås af NCC som totalentreprenør med en omfattende teknisk rådgivergruppe tilknyttet. Arbejdet følges nøje af den til formålet oprettede styregruppe, hvori selskabet er repræsenteret.

Udover dette har Campus Byen A/S, som ejer af ejerlejlighed 1, ansvar for gennemførelsen af et betydelige renoveringsprojekt på De Hængende Haver, som er en integreret del af ejerlejlighed 1. Slots- og Kulturstyrelsen er godkendende myndighed på udbedringsprojektet. Da hovedparten af udbedringsprojektet vedrører klimaskærmen, er det Ejerforeningen 1653a, som formelt set forestår udbedringen. Myndighedskravene til renoveringen af De Hængende Haver er betydelige, og opgaven er også omfattende økonomisk. Det som led i trepartsforliget hertil afsatte kompensationsbeløb vil med al sandsynlighed ikke være tilstrækkeligt til dækning af de faktiske omkostninger, og difference vil skulle finansieres af Campus Byen A/S eller via fondsstøtte. Det første egentlige arbejde udføres i 2023; sydgavlen på De Hængende Haver til at samlet beløb på omkring 0,5 mio.kr.

Ledelsesberetning

Det indre af De Hængende Haver er en del af Københavns Professionshøjskoles lejemål. I den udstrækning der her viser sig at være flere udfordringer, end dem som allerede er håndteret i foregående driftsår i forhold til indeklimaet, kan dette fremadrettet give udfordringer.

Det gælder for alle elementer, som er beskrevet i ovenstående som en del af trepartsforliget i 2021, at de er et resultat af forhandling, og forhandlingsresultatet modsvarer således ikke nødvendigvis de faktiske omkostninger, som medgår til arbejdernes udførelse. Der er således en risiko for, at Ejforeningen 1653a og ejerne (herunder Campus Byen A/S) får udgifter, som ikke inddækkes af forliget. Yderligere udgifter pålignes i givet fald ejerne i overensstemmelse med vedtægterne i Ejforeningen 1653a, og altså på baggrund af fordelingstal i Ejforeningen.

Som anført i ledelsesberetningen for 2021 vil afhjælpningen af mangler og de indirekte omkostninger forbundet hermed påvirke resultaterne såvel i 2022 som 2023 negativt. De direkte omkostninger vedrørende facadeudbedringsprojektet påhviler fuldt og helt totalentreprenøren og dennes underentreprenører.

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 nettoprisindeks for april over april. Således har reguleringen fra 2021 til 2022 fundet sted med 4,9 % og reguleringen fra 2022 til 2023 med 8,2 % mens stigningen fra 2020 til 2021 var med 0,1 %

Resultatet før skat udgør et underskud på 2,6 mio. kr. Resultatet er som nævnt fortsat negativt påvirket af indirekte og direkte omkostninger i forbindelse med facadeudbedringsprojektet, som ikke kan viderefaktureres til Københavns Professionshøjskole og positivt påvirket med 6 mio. kr., idet 6 mio. kr. af det oprindelige ansvarlige lån til Campus Byens A/S fra Carlsberg Byen Ejendomme P/S – i forbindelse med trepartsaftalen fra 2021 – blev eftergivet i marts 2022 til delvis dækning af de afholdte omkostninger. Der var aktiveret 6 mio. kr. af de i 2021 afholdte omkostninger, som er udgiftsført i 2022 samtidig med gældseftergivelsen, hvorfor denne ikke påvirker positivt i 2022. I alt udgør egenkapitalen og det ansvarlige lån 31,9 mio. kr. ultimo 2022.

Der har i årets løb været regnskabsmæssige udfordringer særligt i forbindelse med den økonomiske administrators håndtering af Ejforeningen 1653a's økonomi og særligt vedrørende moms i forbindelse med de momspligtige ejeres forhold. Dette har skabt betydelige opklaringsproblemer i såvel Ejforeningens som Campus Byens regi. Ejforeningen har efterfølgende antaget ny administrator.

I umiddelbar nærhed af Ejerlejlighed 1 på Humletorvet 27 har selskabet købt en erhvervslejlighed på godt 1.000 m² via køb af anparterne i ejendomsselskabet, der efterfølgende har ændret navn til Campus Byen Ejendomme ApS. Købet er foretaget på baggrund af den omfattende aktivitet, som vil finde sted i forbindelse med facadeprojektet og i forbindelse med renovering af De Hængende Haver. Lejligheden er erhvervet med henblik på at huse såvel Ejforening 1653a som Campus Byens aktiviteter og medvirkende personer, herunder ganske omfattende mødevirksomhed. Lejligheden er indrettet med lokaler til egne aktiviteter, medens den resterende del af lejemålet er udlejet til 2 erhvervsvirksomheder. Efterspørgslen efter erhvervslejemål i Carlsberg Byen er god og udlejningspriserne fortsat attraktive. De 2 mindre lejligheder, erhvervet tidligere til samme formål, blev forgæves søgt solgt samtidig med købet af erhvervslejligheden. Lejlighederne er indtil videre udlejet og vil atter blive søgt solgt, når det er betimeligt i markedet.

Bestyrelsen blev i 2022 udvidet idet Bente Stamp genindtrådte i bestyrelsen i efteråret 2022. I juni 2023 er Per Bendix udtrådt af bestyrelsen, men fortsætter direktionsrollen. En fornyet ledelsesstruktur er dermed etableret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
	Bruttotab	-7.463	-1.275
12	Administrationsomkostninger	-3.198	-2.126
	Resultat af primær drift	-10.661	-3.401
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	212	0
3	Finansielle indtægter	85.322	70.737
	Finansielle omkostninger	-77.444	-65.864
	Resultat før skat	-2.571	1.472
4	Skat af årets resultat	566	-323
	Årets resultat	-2.005	1.149
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-2.005	1.149
		-2.005	1.149

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.487	4.592
		5.487	4.592
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	15.579	0
	Andre tilgodehavender	1.646.930	1.635.908
		1.662.509	1.635.908
	Anlægsaktiver i alt	1.667.996	1.640.500
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.289	0
	Tilgodehavende selskabsskat	30	0
	Andre tilgodehavender	10.619	10.782
	Periodeafgrænsningsposter	122	6.000
		40.060	16.782
7	Værdipapirer og kapitalandele	16.014	15.010
8	Likvide beholdninger	24.481	42.757
	Omsætningsaktiver i alt	80.555	74.549
	AKTIVER I ALT	1.748.551	1.715.049

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	9.451	11.456
	Egenkapital i alt	9.951	11.956
	Hensatte forpligtelser		
10	Udskudt skat	2.812	3.377
	Hensatte forpligtelser i alt	2.812	3.377
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Ansvarligt lån	21.931	26.308
	Obligationsgæld	1.629.975	1.611.275
	Modtagne forudbetalinger fra kunder (Vedligehold)	11.476	8.590
	Deposita	32.282	32.134
		1.695.664	1.678.307
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.972	12.461
	Modtagne forudbetalinger fra kunder (Leje)	6.827	6.466
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	712	424
	Anden gæld	29.613	2.058
		40.124	21.409
	Gældsforpligtelser i alt	1.735.788	1.699.716
	PASSIVER I ALT	1.748.551	1.715.049

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	11.456	11.956
Overført via resultatdisponering	0	-2.005	-2.005
Egenkapital 31. december 2022	500	9.451	9.951

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen A/S for 2022 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.).

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
---------------------	-------

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 diskonteringsrenten 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.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 tabserfaringer.

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 vedr. forudbetalte omkostninger. I 2021 dækkede posten omkostninger som modsvarede nedskrivning af gæld, som er gennemført i 2022.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kontorejendomme 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 fratrasket 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

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 allokere 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 giver 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. 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. En endelig vedligeholdelsesplan for hele bygningen vil blive færdiggjort i forlængelse af afslutning af mangeludbedringerne.

Som følge af mangelsagerne er regnskabsåret 2022 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.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	173	0
Andre finansielle indtægter	85.149	70.737
	<u>85.322</u>	<u>70.737</u>

4 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-566	323
	<u>-566</u>	<u>323</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	4.592
Tilgange	918
Kostpris 31. december 2022	5.510
Afskrivninger	23
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	23
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.487

Vurderet scrapværdi overstiger kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	1.588.000	1.588.000
Tilgange	15.367	0	15.367
Kostpris 31. december 2022	15.367	1.588.000	1.603.367
Værdireguleringer 1. januar 2022	0	47.908	47.908
Årets værdireguleringer	212	0	212
Årets rentetilskrivning og indeksering primo	0	77.840	77.840
Årets afdrag	0	-66.818	-66.818
Værdireguleringer 31. december 2022	212	58.930	59.142
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	15.579	1.646.930	1.662.509

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 1.540 t.kr. ultimo 2022.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender vedrører leasingaftale med Københavns Professionshøjskole. Leasingkontrakten løber i 30 år. Der resterer ultimo 2022 i alt 23,5 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 15 er der stillet sikkerhed over for SEB Bank og obligationsejerne i form af indtrædelsesret i virksomhedens aftaler med Københavns Professionshøjskole.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

t.kr.	Børsnoterede værdipapirer	Unoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december	1.740	14.274
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-343	0
Dagsværdiniveau	1	0

Unoterede værdipapirer er optaget til kostpris.

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 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	3.377	3.054
Årets regulering af skat	-560	323
	-5	0
Udskudt skat 31. december	2.812	3.377

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.972	2.972	0	0
Ansvarligt lån	21.931	0	21.931	21.931
Obligationsgæld	1.629.975	0	1.629.975	1.583.283
Modtagne forudbetalinger fra kunder (Vedligehold)	11.476	0	11.476	11.476
Deposita	32.282	0	32.282	32.282
	<u>1.698.636</u>	<u>2.972</u>	<u>1.695.664</u>	<u>1.648.972</u>

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 2022 på 1.203.151 t.kr. (1.203.725 t.kr. ultimo 2021)
- Gæld til Obligationsejerne, B-bond ultimo 2022 på 430.195 t.kr. (407.951 t.kr. ultimo 2021)

A-Bond afdrages over 30 år. Lånet er uopsigeligt fra långivers side. Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet udgør 1.153.088 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. Der henvises til note 2.

12 Personaleomkostninger

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til obligationsejere via SEB som Service-agtent 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.

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

Til sikkerhed for gæld vedrørende køb af dattervirksomhed (gæld 26.500 t.kr. opført under Anden Gæld) er stillet sikkerhed på 26.500 t.kr. i pant på datterselskabets ejendom med en bogført værdi på 44.000 t.kr. Gælden er i 2023 omlagt til langfristet banklån.

15 Nærtstående parter

Campus Byen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Tilknytning
Campus Byen Ejendomme ApS	Nordre Beddingsvej 24 3390 Hundested	100%ejet datterselskab

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/ Hjemsted
Campus Byen Ejendomsfond	Nordre Beddingsvej 24 3390 Hundested

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.”

Bente Stamp

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

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

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-07-10 07:29:33 UTC



Lene Holmgaard Lange

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

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

IP: 217.198.xxx.xxx

2023-07-10 07:36:09 UTC



Per Bendix

Direktion

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: 4e35ecfd-6e57-48b9-8cc6-8ae9a1bbbe4b

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-07-10 09:26:37 UTC



Kim Christiansen

Dirigent

På vegne af: Campus Byen A/S

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

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-07-10 14:12:43 UTC



Kim Christiansen

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

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

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-07-10 14:12:43 UTC



Mona Bloend

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704642700

IP: 88.149.xxx.xxx

2023-07-10 15:05:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZFV8A-SVME-88AW3-EYWPM-05NTC-EUCDV

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>