

Campus Byen A/S

Nordre Beddingsvej 24, 1. tv., 3390 Hundested

CVR-nr. 34 59 66 11

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2021

Dirigent:

.....
Kim Christiansen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Campus Byen A/S for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 30. juni 2021

Direktion:

Per Bendix

Bestyrelse:

Kim Christiansen
formand

Per Bendix

Bente Stamp

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 30. juni 2021
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, 1. tv., 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 Bente Stamp
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 -3.465 t.kr. for 2020. Resultatet er negativt påvirket af omkostninger til rådgivere mv. i forbindelse med mangelsager som omtalt nedenfor. Egenkapitalen ultimo 2020 udgør 10.806 t.kr., og den ansvarlige lånekapital udgør 25.829 t.kr. I alt udgør egenkapitalen og den ansvarlige lånekapital 36.635 t.kr. ultimo 2020.

Virksomheden har i regnskabsåret ikke haft ansatte. Der er i 2020 ikke ændret i sammensætningen af bestyrelsen.

Der har også i regnskabsåret 2020 været ganske omfattende aktivitet i forbindelse med konstaterede fejl og mangler på bygningen. Der er fortsat i 2020 og 2021 konstateret nye og væsentlige mangler som er adviseret over for sælger af bygningen, blandt andet i forbindelse med 5 års gennemgangen. Aktivitet i forbindelse med udbedring af disse forventes at fortsætte gennem 2021 og 2022. De omfattende syn- og skønsforretninger, som er gennemført, har på alle væsentlige punkter givet Ejerforeningen medhold i de fremførte reklamationer. Der pågår fortsat syn og skøn på en række sager. Som følge heraf er regnskabsåret 2020 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. Regnskabet forventes ikke herudover at blive påvirket af egentlige udbedringsomkostninger, da manglerne er anmeldt indenfor garantiperioden. Hel eller delvis kompensation for afholdte udgifter drøftes med sælger af bygningen og entreprenøren. Efter balancedagen er forhandlinger om kompensation videreført og intensiveret. Bestyrelsen vurderer, at der er rimelig udsigt til at betydelig kompensation kan opnås.

Driftsresultatet er som følge af ovenstående negativt og under det forventede niveau.

Selskabet har i 2020 anskaffet 2 lejligheder i Carlsberg byen til brug for administrationen og tilhørende driftsfolk i udbedringsperioden.

Aktiviteter omkring mangler vil også påvirke resultatet i 2021, som derfor forventes at udgøre et nulresultat eller mindre underskud. Efter år 2022 er det pt. antagelsen, at omkostningsniveauet vender tilbage på det oprindelige forventet niveau ved etablering af selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke ud over ovennævnte mangelsager indtruffet begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020	2019
	Bruttoresultat	-6.245	-683
3	Administrationsomkostninger	-3.606	-2.982
	Resultat før finansielle poster	-9.851	-3.665
	Finansielle indtægter	73.222	79.658
	Finansielle omkostninger	-66.836	-68.805
	Resultat før skat	-3.465	7.188
4	Skat af årets resultat	762	-1.582
	Årets resultat	-2.703	5.606
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	-2.703	5.606
	Disponeret i alt	-2.703	5.606

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
5	Ejendom	4.592	0
	Finansielle aktiver		
6	Finansielt tilgodehavende	1.630.095	1.622.313
7	Andre værdipapirer	0	52.438
	Langfristede aktiver i alt	1.630.095	1.674.751
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
7	Andre tilgodehavender	8.228	10.460
	Værdipapirer	16.777	0
8	Likvide beholdninger	48.567	24.642
	Kortfristede aktiver i alt	73.571	35.102
	AKTIVER I ALT	1.708.258	1.709.853
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	10.306	13.009
	Egenkapital i alt	10.806	13.509
	Langfristede forpligtelser		
10	Ansvarligt lån	25.829	25.722
11	Obligationsgæld	1.602.676	1.603.499
12	Modtagne forudbetalinger	5.996	5.041
	Deposita	31.836	31.775
13	Udskudt skat	3.054	3.816
	Langfristede forpligtelser i alt	1.669.391	1.669.853
	Kortfristede forpligtelser		
	Kortfristet del af obligationsgæld	20.975	17.609
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.418	6.379
	Gæld til leverandører	358	442
	Anden gæld	310	2.061
		28.061	26.491
	Gældsforpligtelser i alt	1.697.452	1.696.344
	PASSIVER I ALT	1.708.258	1.709.853
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Skønsmæssig usikkerhed		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Eventualaktiver/forpligtelser		
16	Ejerforhold		

Årsregnskab 1. januar – 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	13.009	13.509
Overført, jf. resultatdisponering		-2.703	-2.703
Egenkapital 31. december 2020	500	10.306	10.806

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og driftsomkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget 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 måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Bygninger (kontor) 50 år

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

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 diskonteringsssats 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.

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.

Likvider

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

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 aconto-skatte.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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. Der pågår fortsat syn og skøn på en række sager. Fremtidige regnskaber forventes ikke at blive påvirket af egentlige udbedringsomkostninger, da manglerne er anmeldt indenfor garantiperioden.

Som følge af mangelsagerne er regnskabsåret 2020 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 gangværende drøftelser om udbedring af mangler er tilendebragt. Forholdet er omtalt i ledelsesberetningen og note 11 og 13.

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 420 t.kr.

t.kr.	2020	2019
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-762	1.582

5 Materielle anlægsaktiver

	Ejendom (kontor)
Kostpris 1. januar	0
Tilgang	4.592
Kostpris 31. december	4.592
Afskrivning 1. januar 2020	0
Årets afskrivning	0
	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.592

t.kr.	2020	2019
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	34.313	24.909
Årets rentetilskrivninger og indeksering	72.011	73.230
Årets afdrag	-64.229	-63.826
	42.095	34.313
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.630.095	1.622.313

Med henvisning til note 13 er der stillet sikkerhed over for SEB Bank og obligationsejerne i form af indtrædelsesret i virksomhedens aftaler med Københavns Professionshøjskole.

7 Værdipapirer

I værdipapirer indgå dagsværdireguleringer ultimo 2020 med -212 tkr.

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår bundne beholdninger med 15.916 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.

11 Langfristede gældsforpligtelser

t. kr.	2020	2019
Gæld til Obligationsejerne A-bond	1.215.819	1.236.646
Gæld til Obligationsejere, B-bond	386.857	366.853

A-bond afdrages over 30 år. Lånet er uopsigeligt fra långivers side. Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet, udgør 1.119 mio. kr. B-bond henstår afdragsfrit. B-bond er uopsigeligt fra långivers side. Rente tilskrives lånet, der forfalder i sin helhed i år 2046

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

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. Den forventede og estimerede vedligeholdelse vil blive revurderet årligt i takt med erfaringer med bygningens vedligeholdelsesbehov.

13 Udskudt skat

t. kr.	2020	2019
Udskudt skat primo	3.816	2.234
Udskudt skat	-762	1.582
Udskudt skat ultimo	3.054	3.816

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.

Selskabet har afholdt betydelige udgifter i til rådgivere mv. i forbindelse med afdækning af mangler omkring ejendommen. Hel eller delvis kompensation for afholdte udgifter drøftes med sælger af bygningen og entreprenøren.

16 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af selskabslovens § 55:

Campus Byen Ejendomsfond
Nordre Beddingsvej 24, 1. tv.
3390 Hundested

PENNEO

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

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

Kim Christiansen

Dirigent

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-528002273298

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-06-30 16:46:48Z

NEM ID 

Kim Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-528002273298

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-06-30 16:46:48Z

NEM ID 

Per Bendix

Direktion

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-391205116547

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-07-01 06:22:50Z

NEM ID 

Bente Stamp

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-928581860692

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-07-01 09:22:25Z

NEM ID 

Mona Bloend

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704642700

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-07-01 09:23:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0WOIE-LZ204-VKSLT-ACSCY-0AC3T-SV6N6

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