

Campus Byen Ejendomsfond

c/o Bendix Consult ApS

Slangerupgade 44, 1, 3400 Hillerød

CVR-nr. 37 77 08 92



Årsrapport 2016

Godkendt på fondens årsmøde, den 29. maj 2017

Dirigent:



.....
Nete Metz

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Beretning	6
Årsregnskab 18. maj - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Campus Byen Ejendomsfond for regnskabsåret 18. maj - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 18. maj - 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød den, 29. maj 2017


Bestyrelsen:



Per Christian Møller
førmænd



Per Bendix



Lene Stengade

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Campus Byen Ejendomsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Campus Byen Ejendomsfond for regnskabsåret 18. maj - 31. december 2016, 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 18. maj - 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af fonden 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 fondens 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 fonden, 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 fondens 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 fondens 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

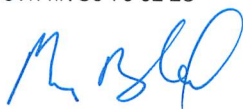
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Campus Byen Ejendomsfond
Adresse, postnr. by	Slangerupgade 44, 1, 3400 Hillerød
CVR-nr.	37 77 08 92
Stiftet	18. maj 2016
Hjemstedskommune	Hillerød
Regnskabsår	18. maj - 31. december
Bestyrelse	Per Christian Møller, formand Per Bendix Lene Stengade
Administrator	Bendix Consult ApS
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Den erhvervsdrivende fond, Campus Byen Ejendomsfond, formål er at eje aktierne i Campus Byen A/S, som finansierer, ejer og driver ejerlejligheden "Campus Carlsberg", som fra 1. juli 2016 er udlejet til Professionshøjskolen UCC, University College Capital. UCC er beliggende Humletorvet 3, København V.

Der aflægges ikke koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser som følge af koncernens størrelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Campus Byen A/S 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 UCC.

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

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

Kapitalandelene i Campus Byen A/S optages til kostpris.

Resultatet før skat udgør et underskud på 48 t.kr. for 2016. Egenkapitalen ultimo 2016 udgør 252 t.kr.

Fonden har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

Resultatet er på niveau med det forventede. Selskabet vil i 2017 modtage udbytte fra Campus Byen A/S på 500 t.kr., som vil styrke egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling pr. 31. december 2016.

God fondsledelse

Redegørelse for god Fondsledelse

Komiteén for god Fondsledelse offentliggjorde i december 2014 Anbefalinger for god Fondsledelse. Fondens bestyrelse har drøftet anbefalingerne fra Komiteen for god Fondsledelse, og bestyrelsen er indstillet på at følge disse anbefalinger i størst muligt omfang.

Det overordnede mål med Anbefalingerne for god Fondsledelse er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser, og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt, og at direktionen og øvrige medarbejdere i den daglige drift alene varetager fondens interesser.

Bestyrelsen ønsker gennem kompetent og professionel ledelse af fonden at sikre stifters vilje, fondens vedtægt og den til enhver tid gældende lovgivning.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Ledelsesberetning

Der er 16 anbefalinger. Anbefalingerne for god Fondsledelse af december 2014 kan rekvireres på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside:

<https://godfondsledelse.dk/sites/default/files/anbefalingerforgodfondsledelse.pdf>

Fonden Campus Byen Ejendomsfond følger i al væsentlighed anbefalingerne, dog med følgende tilpasninger:

- ▶ Anbefalingerne foreskriver, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. I henhold til fondens vedtægt udpeges bestyrelsesmedlemmer på ubestemt tid.
- ▶ Anbefalingerne foreskriver en formaliseret årlig evalueringsproces af bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen evaluerer løbende sit arbejde så en samlet årlig proces er ikke fundet formålstjenlig i en fond af denne karakter.
- ▶ Anbefalingerne foreskriver, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed. Da fonden alene har til formål alene at eje og drive datterselskabet Campus Byen A/S, er det anset for hensigtsmæssigt, at der er sammenfald i bestyrelsen i fonden og datterselskabet.

Aldersgrænsen for bestyrelsesmedlemmer er fastsat til 80 år.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fonden blev stiftet med det erhverve, finansiere og drive "Campus Carlsberg" for UCC via det helejede datterselskab Campus Byen A/S. Fonden genererer ikke overskud herved. Fonden har således ikke til formål at foretage egentlige uddelinger.

Det er derfor fondens uddelingspolitik, at der ikke foretages uddelinger.

Bestyrelsen i Campus Byen Ejendomsfond

Per Møller

Mand, født 1943

Medlem af bestyrelsen fra 2016.

Formand fra 2016

Særlige kompetencer: Tidligere administrerende direktør i større danske virksomheder, ledelse, finansiering

Formand for bestyrelsen:

- ▶ Campus Byen A/S

Medlem af bestyrelsen

- ▶ BioMar Group A/S
- ▶ Bjarne Jensens Fond

Per Bendix

Mand, født 1940

Medlem af bestyrelsen fra 2016.

Særlige kompetencer: National og international projektledelse, finansiering.

Adm. direktør:

- ▶ Bendix Consult ApS
- ▶ Bendix Investeringer ApS
- ▶ Campus Byen A/S

Ledelsesberetning

Formand for bestyrelsen:

- ▶ E/F Carlsberg Byen 1653a
- ▶ Bymose Hegn Fonden
- ▶ Pindstrupcentrets Støttefond

Medlem af bestyrelsen:

- ▶ Campus Byen A/S
- ▶ Pindstrupcentret Fonden

Lene Stengade

Kvinde, født 1969

Medlem af bestyrelsen fra 2016.

Særlige kompetencer: Ledelse, ejendomsdrift, investeringer

Adm. direktør:

- ▶ PBI Holding A/S
- ▶ Kærup Erhvervspark A/S
- ▶ Cens A/S

Formand for bestyrelsen:

- ▶ Grundejerforeningen Kærup Erhvervspark

Medlem af bestyrelsen:

- ▶ Campus Byen A/S
- ▶ Cens A/S
- ▶ Bjarne Jensens Fond
- ▶ Ringsted Vindmøllefond
- ▶ Grundejerforeningen Sct. Knudspladsen

Per Møller og Lene Stengade anses for uafhængige bestyrelsesmedlemmer. Per Bendix er direktør i datterselskabet Campus Byen A/S og anses derfor ikke for uafhængig.

Årsregnskab 18. maj - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016
2	Administrationsomkostninger	-47
	Resultat før finansielle poster	-47
	Finansielle indtægter	0
	Finansielle omkostninger	-1
	Resultat før skat	-48
3	Skat af årets resultat	0
	Årets resultat	-48
	Forslag til resultatdisponering	
	Uddelinger	0
	Overført resultat	-48
	Disponeret ialt	-48

Årsregnskab 18. maj - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2016</u>
	AKTIVER	
	Langfristede aktiver	
	Finansielle aktiver	
4	Kapitalinteresser i dattervirksomheder	<u>10</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>10</u>
	Likvide beholdninger	<u>252</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>252</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>262</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Fondskapital	300
	Overført resultat	<u>-48</u>
	Egenkapital i alt	<u>252</u>
	Kortfristede forpligtelser	
	Anden gæld	<u>10</u>
		<u>10</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>262</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>262</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Eventualaktiver/forpligtelser
- 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 18. maj - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Fonds- kapital	Uddelinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 18. maj 2016	300	0	0	300
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-48	-48
Egenkapital 31. december 2016	<u>300</u>	<u>0</u>	<u>-48</u>	<u>252</u>

Årsregnskab 18. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen Ejendomsfond for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tillæg af visse særlige bestemmelser for Erhvervsdrivende fonde.

Dette er fondens første regnskabsår.

Der er ikke aflagt koncernregnskabet med henvisning til årsregnskabslovens §110, stk.1.

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar, bestyrelseshonorar og kontoromkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i dattervirksomheden, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

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.

Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen er opdelt i en bunden og en disponibel del. Fondens bundne kapital består af midler, der forelå ved fondens stiftelse, der ikke er bestemt til uddeling.

Fondens disponible fondskapital disponeres i overensstemmelse med fondens fundatsmæssige bestemmelser. Uddeling føres via overskudsdisponeringen på egenkapitalen.

Årsregnskab 18. maj - 31. december

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Noter

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-skatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

2 Vederlag til ledelse og administrator

Fonden har ingen ansatte.

Der er ikke udbetalt honorar i fonden til bestyrelsen for 2016. Der er hensat 5 tkr. til administrator for 2016.

I fondens datterselskab Campus Byen A/S er udbetalt 420 t.kr. i bestyrelses honorar til fondens bestyrelsesmedlemmer, ligesom der er udbetalt 42 t.kr. i administrationsydelse til fondens administrator.

t.kr.	2016
3 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	0

Udskudt skat af årets resultat indtægtsføres ikke, da det ikke forventes anvendt de kommende år.

4 Kapitalinteresser i dattervirksomheder

	2016
Kostpris 1. januar	0
Tilgang	10
Kostpris 31. december	10

Hovedtal for selskabets dattervirksomhed pr. 31. december 2016:

Navn og hjemsted (kr.)	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Campus Byen A/S	100%	3.088	2.654

Årsregnskab 18. maj - 31. december

Noter

5 Eventualforpligtelser/Eventualaktiver

Ikke bogført skatteaktiv udgør 11 t.kr.

6 Nærtstående parter

Fondens nærtstående parter omfatter administrator Bendix Consult ApS, bestyrelsen samt datterselskabet Campus Byen A/S. Fonden har i regnskabsåret ikke haft transaktioner og mellemværender med nærtstående parter hhv. administrator bortset fra administrationshonorar som omtalt i note 2.

Fondens datterselskab, Campus Byen, har udbetalt bestyrelseshonorar og administrationshonorar, der henvises til note 2 for en omtale heraf.