

Campus Byen Ejendomsfond

Nordre Beddingsvej 24, 3390 Hundested

CVR-nr. 37 77 08 92

Årsrapport 2022

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Campus Byen Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar –31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2022.

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

Hundested den, 10. juli 2023

Bestyrelsen:

Kim Christiansen
formand

Bente Stamp

Lene Holmgaard Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Campus Byen Ejendomsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Campus Byen Ejendomsfond 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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
MNE-nr.: mne11697

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Campus Byen Ejendomsfond
Adresse, postnr. by	Nordre Beddingsvej 24, 3390 Hundested
CVR-nr.	37 77 08 92
Stiftet	18. maj 2016
Hjemstedskommune	Halsnæs
Regnskabsår	1. januar –31. december
Bestyrelse	Kim Christiansen, formand Bente Stamp Lene Holmgaard Lange
Administrator	Bendix Consult ApS
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 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 Københavns Professionshøjskole (tidligere Professionshøjskolen UCC). Københavns Professionshøjskole 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 i datterselskabet

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.

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 egentlig arbejde udføres i 2023; sydgavlen på De Hængende Haver til at samlet beløb på omkring 0,5 mio.kr.

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 Ejerforeningen 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 Ejerforeningen 1653a, og altså på baggrund af fordelingstal i Ejerforeningen.

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 netto-prisindeks. 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 i Campus Byen A/S udgør et minus 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 Ejerforeningen 1653a's økonomi og særligt vedrørende moms i forbindelse med de momspligtige ejeres forhold. Dette har skabt betydelige opklaringsproblemer i såvel Ejerforeningens som Campus Byens regi. Ejerforeningen 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 Ejerforening 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.

Udvikling i resultatet i Campus Byen Ejendomsfond

Kapitalandelene i Campus Byen A/S optages til kostpris.

Resultatet før skat udgør således et underskud på -46 t.kr. for 2022. Egenkapitalen ultimo 2022 udgør 512 t.kr.

Fonden har i regnskabsåret ikke haft ansatte. Bestyrelsen er i juni 2023 ændret således at Per Bendix, som tillige er fondens administrator) er udtrådt af bestyrelsen og Bente Stamp genindtrådt i bestyrelsen. Tilsvarende er ændret bestyrelse i datterselskabet i 2022, mens direktion i datterselskabet er uændret. En fornyet ledelsesstruktur er dermed etableret.

Resultatet er på niveau med det forventede.

Begivenheder efter balancedagen

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

God fondsledelse

Redegørelse 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.

Der er 17 anbefalinger. Anbefalingerne for god Fondsledelse kan rekvireres på Komiteen for god Fondsledelses hjemmeside:

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

Campus Byen Ejendomsfond følger i al væsentlighed anbefalingerne og afvigelser er forklaret. For de enkelte anbefalinger kan anføres følgende:

- ▶ Anbefaling om åbenhed og kommunikation
 - 1.1. retningslinjer for kommunikation - Følges
- ▶ Anbefaling om bestyrelsens opgaver og ansvar med underpunkterne:
 - 2.1.1 om overordnede opgaver og ansvar –Følges
 - 2.1.2 om kapitalforvaltning - Følges
 - 2.2.1 og 2.2.2. om formanden og næstformanden for bestyrelsen –Følges
 - 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 og 2.3.4 om bestyrelsens sammensætning og organisation - Følges
 - 2.3.5 om bestyrelsens sammensætning og organisering. 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.
 - 2.4.1 om uafhængighed- Følges
 - 2.5.1 om udpegningsperiode. 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, men hensigtsmæssigheden af bestyrelses sammensætning evalueres løbende.
 - 2.5.2 om fastsættelse af aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen. Der er ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen.
 - 2.6.1 om evaluering af arbejdet i bestyrelsen
Anbefalingerne foreskriver en formaliseret årlig evalueringsproces af bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen evaluerer løbende sit arbejde, hvorfor en samlet årlig proces ikke er fundet formålstjenlig i en fond af denne karakter.
 - 2.6.2 om evaluering af administrators og direktionens arbejde
Anbefalingerne foreskriver at bestyrelsen en gang årligt evaluerer administrators og direktionens arbejde. Bestyrelsen evaluerer løbende administrator og direktionen i datterselskab, hvorfor en samlet årlig proces ikke er fundet formålstjenlig i en fond af denne karakter
- ▶ Anbefaling om ledelsens vederlag
 - 3.1.1 og 3.1.2 om ledelsens vederlag og oplysninger herom –Følges

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fonden blev stiftet med det erhverve, finansiere og drive "Campus Carlsberg" for KP 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

Kim Christiansen, formand

Mand, født 1962

Medlem af bestyrelsen fra 2019. Formand fra 2019

Særlige kompetencer: Tidligere partner og administrerende direktør i international rådgivende virksomhed, faglig dommer ved de civile retter og ved Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg.

Ejer og direktør

- ▶ Arkitektfirmaet Kim Christiansen ApS
- ▶ KPAK Holding ApS

Formand for bestyrelsen:

- ▶ Campus Byen A/S

Medlem af bestyrelsen:

- ▶ JBH Gruppen A/S
- ▶ Hustømmerne A/S
- ▶ Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg.

Bente Stamp

Kvinde, født 1967

Indtrådt i bestyrelsen i 2023 (Genindtrådt, har tidligere været medlem i bestyrelsen fra 2019 til 2021.

Advokat i DSB Ejendomsudvikling

Særlige kompetencer: Har mangeårig erfaring som advokat og har arbejdet med ejendomsinvesteringer og finansiering siden 1997. Har været ansat i en lang årrække hos Velliv Pension & Livsforsikring med ansvar for investering i Offentlige Private Partnerskaber (OPP).

Medlem af bestyrelsen i:

- ▶ Campus Byen A/S

Medlem af direktionen i:

- ▶ Campus Byen Ejendomme ApS

Lene Holmgaard Lange

Kvinde, født 1973

Indtrådt i bestyrelsen i 2021

Særlige kompetencer: Mangeårig erfaring som advokat og leder i advokatvirksomheder og private virksomheder, herunder i bygge- og anlægsbranchen. Særlig erfaring med juridisk rådgivning og projektle-
delse vedrørende udbud, entrepriser, finansiering og drift af offentlige private partnerskaber, samt andre typer af infrastrukturprojekter og ejendomsudviklingsprojekter.

Direktør i:

- ▶ Nordic Waste A/S
- ▶ DSH Recycling A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- ▶ Sund & Bælt Holding A/S
- ▶ Øresundsbro Konsortiet I/S
- ▶ Campus Byen A/S
- ▶ JBH Gruppen A/S
- ▶ Den selvejende institution Aarhus Jazz Orchestra
- ▶ PatentCo ApS
- ▶ Lange Mortensen Holding ApS

Lene Holmgaard Lange og Kim Christensen anses for uafhængige bestyrelsesmedlemmer. Bente Stamp anses ikke som værende uafhængigt bestyrelsesmedlem, da hun er direktør i Campus Byen Ejendomme ApS.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
2	Administrationsomkostninger	-41	-38
	Finansielle omkostninger	-4	-4
	Resultat før skat	-46	-42
3	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-46	-42
	Forslag til resultatdisponering		
	Uddelinger	0	0
	Overført resultat	-46	-42
	Disponeret i alt	-46	-42

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	2022	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Finansielle aktiver		
4	Kapitalinteresser i dattervirksomheder	10	10
	Langfristede aktiver i alt	10	10
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender (mellemregning) med dattervirksomhed	23	18
	Likvide beholdninger	491	42
	Kortfristede aktiver i alt	514	560
	AKTIVER I ALT	524	570
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Fondskapital	300	300
	Overført resultat	212	258
	Egenkapital i alt	512	558
	Kortfristede forpligtelser		
	Anden gæld	12	12
	Gældsforpligtelser i alt	12	12
	PASSIVER I ALT	524	570

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 5 Eventualaktiver/forpligtelser
 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Fonds- kapital	Uddelinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	300	0	258	558
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-46	-46
Egenkapital 31. december 2022	300	0	212	512

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Campus Byen Ejendomsfond for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tillæg af visse særlige bestemmelser for Erhvervsdrivende fonde.

Årsregnskabet af aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar, bestyrelshonorar og kontoromkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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. Uddelinger føres via overskudsdisponeringen på egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 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 2022. Der henvises til note 6 om nærtstående parter og honorar i datterselskaber og til administrator.

t.kr.	<u>2022</u>
3 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>

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

4 Kapitalinteresser i dattervirksomheder

	<u>2022</u>
Kostpris 1. januar	10
Tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>10</u>

Hovedtal for fondens dattervirksomhed pr. 31. december 2022:

Navn og hjemsted (kr.)	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Campus Byen A/S	100%	<u>9.951</u>	<u>-2.005</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Eventualforpligtelser/ Eventualaktiver

Ikke bogført skatteaktiv udgør 63 t.kr.

6 Nærtstående parter

Fondens nærtstående parter omfatter administrator Bendix Consult ApS, bestyrelsen samt datterselskaberne Campus Byen A/S og Campus Byen Ejendomme ApS.

Fonden har i regnskabsåret ikke har transaktioner med Campus Byen Ejendomme ApS.

Fonden har i regnskabsåret haft transaktioner og mellemværender med Campus Byen A/S bestående af omkostninger til forsikringer, som afholdes i fonden. Refusionen i året udgør 18 t.kr. og det samlede mellemværende er 23 t.kr. ultimo 2022.

I fondens datterselskab Campus Byen A/S er der udbetalt:

- ▶ 824 t.kr. (406 t.kr. i 2021) i bestyrelshonorar til fondens bestyrelsesmedlemmer (honoraret omfatter udover nuværende bestyrelsesmedlemmer i fonden tillige 200 t.kr. til fratrådt bestyrelsesmedlem, Per Bendix)
- ▶ 2.756 t.kr. (2.358 t.kr. i 2021) i administrations- og assistancedydelser til fondens administrator Bendix Consult ApS. Bendix Consult er ejet af tidligere bestyrelsesmedlem i Fonden.
- ▶ 0 t.kr. (70 t.kr. i 2021) i honorarer til et bestyrelsesmedlem for sagkyndig bistand

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.”

Lene Holmgard Lange

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen Ejendomsfond

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

IP: 217.198.xxx.xxx

2023-07-10 06:19:20 UTC



Kim Christiansen

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen Ejendomsfond

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

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-07-10 06:45:33 UTC



Bente Stamp

Bestyrelse

På vegne af: Campus Byen Ejendomsfond

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

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-07-10 13:27:18 UTC



Mona Bloend

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704642700

IP: 88.149.xxx.xxx

2023-07-10 15:06:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5TOL7-MFT65-ZWAE5-CUEZU-AG1KO-VHOAP

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>