Fonden CBS Academic Housing

Porcelænshaven 18B, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 26 15 23 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 25/3 2019

Niels Hylleholt Kjeldsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Generelle oplysninger om fonden	
Generelle oplysninger om fonden	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fonden CBS Academic Housing.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Frederiksberg, den 25. marts 2019

Direktion

Charlotte Aller

Bestyrelse

Niels Hylleholt Kjeldsen formand	Finn Junge-Jensen næstformand	Thomas Hofman-Bang
Kirsten Winther Jørgensen		

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden CBS Academic Housing og fondsmyndigheden

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden CBS Academic Housing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”regnskabet”).

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 regnskabet”. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet
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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 25. marts 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
mne40044

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Fonden CBS Academic Housing Porcelænshaven 18B 2000 Frederiksberg Telefon: 38153015 Hjemmeside: www.cbs-academic-housing.dk CVR-nr.: 26 15 23 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederikberg
Bestyrelse	Niels Hylleholt Kjeldsen, formand Finn Junge-Jensen Thomas Hofman-Bang Kirsten Winther Jørgensen
Direktion	Charlotte Aller
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen Esplanaden 34A 1263 København K

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fonden CBS Academic Housing er en almennyttig erhvervsdrivende fond, der er etableret den 12. juli 2001. Fonden fik i 2018 Erhvervsstyrelsens godkendelse til en navneændring, således at hovednavnet nu er ”Fonden CBS Academic Housing, mens ”CBS Boligfond” og ”Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved CBS” er binavne. Baggrunden for navneskiftet er, at fondens primære målgruppe er ikke-dansktalende og derfor har vanskeligt ved det hidtidige danske hovednavn.

Som almennyttig fond er formålet:

1. at erhverve og drive ejendomme til brug for udlejning af boliger til internationale studerende og gæsteforskere, der er indskrevet som studerende eller ansatte ved CBS
2. at erhverve boliglejemål og fremleje disse til internationale studerende og gæsteforskere, der er indskrevet som studerende eller ansatte ved CBS

Fondens vision er at medvirke til at muliggøre det strategisk vigtige internationale arbejde på CBS. Opgaven er at kunne tilbyde udenlandske forskere og studerende boliger med god beliggenhed i forhold til CBS' campus, hensigtsmæssig indretning samt rimelig husleje. En væsentlig forudsætning for at opnå dette er den støtte, fonden siden sin etablering har modtaget fra danske fonde og virksomheder.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 4.251.863, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 40.680.600.

Bruttoresultatet for 2018 udviser et overskud på DKK 11.235.852 (2017: 6.086.417).

Fondens nye ejendom – Nimbuskollegiet – der ligger tæt på CBS i Nimbusparken på Frederiksberg, blev taget i brug i begyndelsen af beretningsåret. Kollegiet rummer 145 værelser, hvoraf de 130, der er opdelt i enheder på 10-12 værelser med fælles køkken- og opholdsområde, er målrettet studerende. De øvrige 15 værelser er opdelt i enheder på 3 værelser med fælles køkken og opholdsområde, tiltænkt ph.d.-studerende og gæsteforskere. Fonden har med taknemlighed modtaget støtte til Nimbuskollegiet fra følgende fonde: Aktieselskabet Dampskibsselskabet Orients Fond, Otto Mønsteds Fond, Augustinus Fonden, Knud Højgaards Fond, DSEB, Erik og Susanna Olesens Almenvelgørende Fond samt Ingeniør Valdemar Selmer Trane og Hustru Elisa Tranes Fond.

Fonden ejer ud over Nimbuskollegiet to campusnære kollegier på Frederiksberg med tilsammen 118 pladser, der alle udlejes til udenlandske studerende på CBS i forårs-, sommer- og efterårssemestrene. Fonden ejer desuden to ejendomme med i alt 15 boliger til gæsteforskere ved CBS. Gæsteforskerboligerne udlejes i perioder fra 4 uger til 2 år.

Ledelsesberetning

Konsolideringen i forlængelse af etableringen af Nimbuskollegiet er fortsat i beretningsåret. Fonden har således i 2018 kun lejet og videreudlejet 9 gæsteboliger og 18 kollegieværelser ejet af andre. Yderligere tre gæsteboliger er opsagt, således at der samlet kun lejes 6 eksterne gæsteboliger fra og med foråret 2019. Der er ikke planlagt yderligere opsigelser af eksterne lejemål.

Etableringen af Nimbuskollegiet medførte en markant stigning i antallet af studerende i fondens egne og lejede boliger – fra ca. 400 fra 50 lande i 2017 til ca. 775 studerende fra ca. 60 lande i 2018. USA tegner sig for omkring en femtedel af beboerne, mens Kina og Tyskland hver bidrog med omkring 10 %.

Fonden har endvidere huset godt 100 gæsteforskere fra 30 lande. Cirka en tredjedel af gæsterne var ledsaget af en partner, og knap halvdelen af disse havde et eller flere børn med. Omkring en femtedel af gæsteforskerne var fra USA, mens 15% var fra Tyskland. En tiendedel af gæsterne boede i en af fondens boliger mere end en gang i beretningsåret.

Også i 2018 varetog Fonden driften af et eksternt ejet kollegium med 68 pladser, der udelukkende huser udenlandske CBS-studerende, samt driften af syv gæsteboliger ejet af CBS.

Legatarfortegnelse

Med henvisning til vedtægternes § 9 kan det oplyses, at fonden i regnskabsåret har afholdt følgende beløb, som er indregnet i den foreliggende årsrapport i henhold til anvendt regnskabspraksis:

Bygningsvedligeholdelse..... 490.542 kr.

Bygningsforbedringer.....760.285 kr.

Anskaffelse af ejendomme.....0 kr. (Skattemæssige uddelinger: 0 kr.)

Det samlede beløb, kr. 1.250.827 udgør årets uddelinger i henhold til vedtægterne.

Redegørelse for god fondsledelse

Se venligst cbs-ah.dk/about-cbs-academic-housing, hvor fondens ”følg-eller-forklar”-redegørelse findes.

Ledelsesberetning

	Niels Hylleholt Kjeldsen	Finn Junge-Jensen	Thomas Hofman-Bang	Kirsten Winther Jørgensen
Stilling	Bestyrelses-formand	Bestyrelses-næstformand	Adm. direktør, Industriens Fond	Universitetsdirektør, CBS
Fødselsår	1942	1944	1964	1970
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	01-07-2001	12-04-2013	07-04-2014	15-08-2016
Genvalg har fundet sted	Nej. Indtil marts 2018 var der ikke loft over valgperioden.	Ja: Medlem i 2001-2009 (i egenskab af rektor for CBS), indvalgt på ny i 2016	Nej. Indtil marts 2018 var der ikke loft over valgperioden.	Nej. Indtil marts 2018 var der ikke loft over valgperioden.
Udløb af valg-periode	31-3-2021	31-03-2019	31-3-2022	31-3-2020
Medlemmets særlige kompe-tencer	1) Strategi og ledelse 2) Indsigt i problemerne omkring udveksling af internationale studerende 3) Relationer til eksterne interessegrupper 4) Styring af byggeprojekter 5) Bestyrelses-erfaring	1) Strategi og ledelse 2) Fundraising 3) Styring af byggeprojekter 4) Bestyrelses-erfaring fra private virksomheder, offentlige institutioner og fonde	1) Operationel og strategisk ledelse 2) Børsnoterede internationale koncerner 3) Strategiudvikling 4) Finans, investering og risikostyring 5) Bestyrelses-erfaring fra industri- og finansvirksom-heder samt fonde	1) Universitets-ledelse 2) Operational og strategisk ledelse 3) Indsigt i internationaliserings-dagsordenen på CBS 4) Økonomistyring i komplekse organisationer
Øvrige ledelseshverv		Bestyrelsesmedlem: Politiken-Fonden, A/S Politiken Holding, Fonden Tietgenkollegiet, Klitgården Fond, Diakonisse-stiftelsen. Advisory board medlem: Ordrupgaard	Bestyrelsesmedlem: Bikubenfonden, Tranes Fond,	
Udpeget af myndigheder	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej. Har været medlem i mere end 12 år.	Ja	Ja	Nej. Er udpeget af CBS (stifter).

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

I henhold til vedtægten er Fonden CBS Academic Housings formål ud fra et almennyttigt sigte at stille relevante boliger til rådighed for den målgruppe, der er omfattet af vedtægterne, fordi den type boliger ikke er til rådighed på det normale boligmarked.

Fonden skal medvirke til at fremme det strategisk vigtige internationale arbejde på CBS. Opgaven er at tilbyde udenlandske forskere og studerende boliger med god beliggenhed i forhold til CBS' campus, hensigtsmæssig indretning samt rimelig husleje.

Fonden erhverver boliger gennem køb, nyopførelse eller leje af velegnede og velbeliggende ejendomme og boliger. Fonden lægger vægt på, at ejendomme ejet af fonden kan forventes afhændet uden tab og inden for rimelig tid, hvis det bliver nødvendigt at reducere eller ændre i boligkapaciteten. Tilsvarende tilstræber fonden en økonomisk risikospredning ved at operere med en blanding af ejede og lejede ejendomme.

Fondens boligkapacitet tilrettelægges og udvikles baseret på aftaler med CBS.

Fondens mål er, at drift af egne og lejede ejendomme og boliger skal hvile i sig selv, så et eventuelt overskud kan anvendes til uddelingsformålet. Det kan jf. ovenfor ske ved at afholde vedligeholdelses- og forbedringsudgifter eller ved at anskaffe yderligere udlejningsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		**11.235.852**	**6.086.417**
Personaleomkostninger	1	-1.297.944	-891.651
Resultat før afskrivninger		**9.937.908**	**5.194.766**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-384.068	-267.911
Resultat før finansielle poster		**9.553.840**	**4.926.855**
Finansielle indtægter		115.803	41.006
Finansielle omkostninger		-5.417.780	-2.962.151
Resultat før skat		**4.251.863**	**2.005.710**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**4.251.863**	**2.005.710**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.251.863	2.005.710
	4.251.863	**2.005.710**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		261.920.573	261.977.944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	12.819
Materielle anlægsaktiver	3	**261.920.573**	**261.990.763**
Deposita		389.330	388.038
Indestående hos G.I.		998.318	917.586
Finansielle anlægsaktiver		**1.387.648**	**1.305.624**
Anlægsaktiver		**263.308.221**	**263.296.387**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.966	0
Andre tilgodehavender		615.271	878.159
Periodeafgrænsningsposter		151.014	177.263
Tilgodehavender		**853.251**	**1.055.422**
Likvide beholdninger		**33.510.054**	**30.281.002**
Omsætningsaktiver		**34.363.305**	**31.336.424**
Aktiver		**297.671.526**	**294.632.811**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Grundkapital		8.750.000	8.750.000
Overført resultat		31.930.600	31.214.463
Egenkapital		**40.680.600**	**39.964.463**
Andre hensættelser		148.289	137.579
Hensatte forpligtelser		**148.289**	**137.579**
Gæld til realkreditinstitutter		202.459.401	203.467.532
Periodeafgrænsningsposter		44.808.171	41.090.087
Langfristede gældsforpligtelser	4,5	**247.267.572**	**244.557.619**
Gæld til realkreditinstitutter	4,5	1.039.053	1.205.091
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5.530.208	5.132.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		549.498	1.343.023
Deposita		159.212	754.980
Anden gæld		1.850.689	1.462.817
Periodeafgrænsningsposter	4,5	446.405	75.168
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.575.065**	**9.973.150**
Gældsforpligtelser		**256.842.637**	**254.530.769**
Passiver		**297.671.526**	**294.632.811**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.750.000	31.214.463	39.964.463
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	13.665.255	13.665.255
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-17.200.981	-17.200.981
Årets resultat	0	4.251.863	4.251.863
Egenkapital 31. december	**8.750.000**	**31.930.600**	**40.680.600**

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.937.618	2.395.591
Andre omkostninger til social sikring	25.794	24.543
	2.963.412	**2.420.134**
Overført til bruttoresultat	-1.665.468	-1.528.483
	1.297.944	**891.651**
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	778.380	790.000
Bestyrelse	300.000	220.000
	1.078.380	**1.010.000**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**5**	**4**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er beregnet ud fra antal årsværk.

Bestyrelsesformandens vederlag udgør DKK 120.000 og bestyrelsesmedlemmerne modtager hver et vederlag på DKK 60.000.

2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	384.068	267.911
	384.068	**267.911**
Der specificeres således:		
Bygninger	817.654	242.593
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.819	25.318
Donationer	-446.405	0
	384.068	**267.911**

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	284.433.007	270.321
Tilgang i årets løb	760.285	0
Kostpris 31. december	285.193.292	270.321
Ned- og afskrivninger 1. januar	22.455.065	257.502
Årets afskrivninger	817.654	12.819
Ned- og afskrivninger 31. december	23.272.719	270.321
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**261.920.573**	**0**

4 Gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	198.033.157	198.092.211
Mellem 1 og 5 år	4.426.244	5.375.321
Langfristet del	202.459.401	203.467.532
Inden for 1 år	1.039.053	1.205.091
	203.498.454	**204.672.623**
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	43.022.551	40.789.411
Mellem 1 og 5 år	1.785.620	300.676
Langfristet del	44.808.171	41.090.087
Inden for 1 år	446.405	75.168
	45.254.576	**41.165.255**

Noter til årsregnskabet

4 **Gældsforpligtelser** (fortsat)

	2018	2017
	DKK	DKK

Periodeafgrænsningsposterne fordeler sig på modtagne donationer med DKK 28.053.495 samt renteswap med DKK 17.200.981. Donationerne er modtaget i forbindelse med køb af en ejendom og indtægtføres i takt med, at der afskrives på ejendommen. For en nærmere beskrivelse af renteswap henvises der til note 5.

5 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	17.200.981	13.665.255

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år. I aftalerne byttes variable CIBOR renter med faste renter på mellem 1,258 % og 3,23 % på lån med en samlet hovedstol på DKK 186.844.000. Renteswapaftalerne er indgået for lånenes restløbetid.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kredit- og realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	261.920.573	261.977.944

Eventualforpligtelser

Der påviler fonden en huslejeforpligtelse, der på balancedagen udgør 47.827 kr.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter

CBS anses for nærtstående part som følge af den fundatsmæssige tilknytning.
CBS Academic Housing lejer kontorlokaler af CBS til en årlig leje på TDKK 188.

Derudover administrerer fonden to ejendomme, som ejes af CBS, der dækker de tilhørende omkostninger.

Fonden har pr. 31 december 2018 et nettotilgodehavende hos CBS på TDKK 574.

Der har ikke i årets løb, bortset fra normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden CBS Academic Housing for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som ”Andre tilgodehavender” henholdsvis ”periodeafgrænsningsposter”.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen (overført resultat), da de opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter og inspektørydelser. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overenstemmelse med indgåede lejekontrakter. Inspektørydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er leveret.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, gevinst ved salg af ejendomme, driftsomkostninger ejendomme og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger til administrationen og bestyrelseshonorar.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter prioritetsrenter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

8 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Fondens egenkapital består af grundkapital og overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne donationer, der indtægtsføres i takt med, at der afskrives på den opførte bygning samt akkumulerede reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.