Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (Fonden CBS Academic Housing)

Dalgas Have 15, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 15 23 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 31/3 2017

Niels Hylleholt Kjeldsen
Formand

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
Noter, regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2016.

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

Frederiksberg, den 31. marts 2017

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 Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (Fonden CBS Academic Housing) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 besvigel-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser eller fejl.

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 31. marts 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (Fonden CBS Academic Housing) Dalgas Have 15 2000 Frederiksberg Telefon: 38153815 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 Borgergade 24B 1300 København

Ledelsesberetning

Fondens formål

Erhvervsmæssige formål

Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (Fonden CBS Academic Housing) er en erhvervsdrivende almennyttig fond, som er etableret 12. juli 2001.

Fondens formål er ifølge vedtægternes § 3:

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 Handelshøjskolen i København
2.at erhverve boliglejemål og fremleje disse til internationale studerende og gæsteforskere, der er indskrevet som studerende eller ansatte ved Handelshøjskolen i København.

Almennyttigt formål

CBS Academic Housing skal medvirke til at muliggøre det strategisk vigtige internationale arbejde på CBS. Opgaven er at kunne tilbyde boliger med god beliggenhed i forhold til CBS' campus, hensigtsmæssig indretning samt rimelig husleje.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.293.574, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 34.272.016.

Bruttoresultatet for 2016 udviser et overskud på DKK 5.236.632 (2015: 6.484.526).Faldet i bruttoresultatet fra 2015 til 2016 skyldes dels et fald i lejeindtægter på grund af CBS' fraflytning fra Grundtvigsvej og opsigelsen af de tre værelser på Bikubenkollegiet, og dels et fald i indtægten fra salg af inspektørydelser, idet aftalen med Kathrine Kollegiet er ophørt.
De ændrede afskrivningsregler medfører, at de samlede ned- og afskrivninger er faldet fra DKK 1,5 mio. i 2015 til TDKK 269 i 2016. Endelig er de finansielle omkostninger faldet TDKK 660, primært på grund af omlægning af fondens låneaftaler.
Det er ledelsens vurdering, at årets resultat er tilfredsstillende.

Fonden CBS Academic Housing ejer to 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 11 boliger til gæsteforskere ved CBS. Gæsteforskerboligerne udlejes i perioder fra 2 uger til 2 år.

Fonden lejer og videreudlejer desuden 10 gæstelejligheder og ca. 45 kollegiepladser på andre kollegier. Fonden CBS Academic Housing varetager desuden driften af et eksternt ejet kollegium, der udelukkende huser udenlandske CBS-studerende, og af syv gæsteboliger ejet af CBS.

I 2016 hjalp fonden knap 90 gæsteforskere og –undervisere med en bolig. Der var i alt ca. 100 lejekontrakter på gæsteboligområdet, idet flere forskere besøgte CBS mere end en gang i løbet af året.

Ledelsesberetning

Næsten 500 studerende, fordelt på årets tre semestre, boede i fondens studieboliger i 2016.

Etablering af fondens nye kollegium med 145 værelser kører helt efter planen. Kollegiet i Nimbusparken på Frederiksberg overtages i november 2017 og forventes klar til indflytning i forårssemesteret 2018. Otto Mønsteds Fond, Augustinus Fonden, Knud Højgaards Fond, Tranes Fond samt Erik og Susanna Olesens Almenvelgørende Fond har i 2016 givet tilsagn om økonomiske bidrag til realisering af kollegiet. Samlet er der siden 2014 opnået tilsagn om støtte fra fonde til det nye kollegium på i alt 28,5 mio. kr.

Fonden har i beretningsåret øget grundkapitalen med 5,25 mio. kr., som fonden har modtaget som gave fra fru Alice Fabricius. Formålet med gaven er at etablere en gæsteforskerbolig i Alice og Paul Fabricius' navn.

Legatarfortegnelse

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

Bygningsvedligeholdelse.....470.447 kr.

Bygningsforbedringer.....0 kr.

Anskaffelse af ejendomme.....0 kr.

Det samlede beløb, kr. 470.447 udgør årets uddelinger i henhold til vedtægterne.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

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

	Niels Hylleholt Kjeldsen	**Finn Junge-Jensen**	**Thomas Hofman-Bang**	**Kirsten Winther Jørgensen**
Stilling	Bestyrelsesformand	Næstformand	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Alder	74	72	53	46
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrel-sen den	01-07-2001	12-04-2013	07-04-2014	15-08-2016
Genvalg har fundet sted	Nej	Ja: Medlem i 2001-2009 (i egenskab af rektor for CBS) samt i 2016	Nej	Nej
Udløb af valg-periode	Ingen valgperiode	31-03-2019	Ingen valgperiode	Ingen valgperiode
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) Bestyrelseserfaring fra industri- og finansvirksomheder samt fonde	1) Universitetsledelse 2) Operational og strategisk ledelse 3) Indsigt i internationaliseringsdagsordenen på CBS 4) Økonomistyring i komplekse organisationer
Øvrige ledelses-hverv		Bestyrelsesmedlem: Politiken-Fonden, Vedbygaard Rekonvalescenthjem, A/S Politiken Holding, Fonden Tietgenkollegiet, Klitgården Fond, Diakonisse-stiftelsen, Norges Handelshøyskole. Advisory board medlem: Ordrupgaard	Bestyrelsesmedlem: Bikubenfonden, Thranes Fond, Copenhagen Capacity. CEO & Senior Partner, KPMG Danmark	Universitetsdirektør, CBS
Udpeget af myndig-heder/tilsyn	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, som er omfattet af vedtægterne, idet det er særligt vanskeligt for denne målgruppe at finde boliger til rimelige priser på det almindelige boligmarked.

CBS Academic Housing 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 CBS Academic Housing erhverver værelser og lejligheder gennem køb, nyopførelse eller leje af velegnede og velbeliggende ejendomme. Ejendomme, som erhverves af CBS Academic Housing, bør kunne afhændes uden tab og inden for rimelig tid, hvis det bliver nødvendigt at reducere kapaciteten. Tilsvarende tilstræbes en økonomisk risikospredning ved at operere med en blanding af ejede og lejede ejendomme.

CBS Academic Housings boligkapacitet tilrettelægges på baggrund af aftaler med CBS.

Det er et mål, at drift af egne og lejede ejendomme skal hvile i sig selv, således at et eventuelt overskud kan anvendes til fondens uddelingsformål ved at afholde vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, jf. ovenfor. Overskud kan desuden - ud fra samme formål - anvendes til anskaffelse af yderligere udlejningsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Villaen i Hillerød, der er modtaget som gave, er blevet afhændet pr 1. februar 2017 til en pris på 6,2 mio. kr. Nettoprovenuet fra salget anvendes til det aftalte formål.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**5.236.632**	**6.484.526**
Personaleomkostninger	2	-1.153.690	-1.054.681
Resultat før afskrivninger		**4.082.942**	**5.429.845**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-267.911	-1.533.556
Resultat før finansielle poster		**3.815.031**	**3.896.289**
Finansielle indtægter		141.002	186.164
Finansielle omkostninger		-2.662.459	-3.351.258
Resultat før skat		**1.293.574**	**731.195**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**1.293.574**	**731.195**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.293.574	731.195
	1.293.574	**731.195**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		95.738.813	95.981.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.137	63.455
Materielle anlægsaktiver	3	**95.776.950**	**96.044.861**
Andre tilgodehavender		1.326.071	1.266.759
Finansielle anlægsaktiver		**1.326.071**	**1.266.759**
Anlægsaktiver		**97.103.021**	**97.311.620**
Aktiver bestemt for salg		5.576.323	0
Varebeholdninger		**5.576.323**	**0**
Andre tilgodehavender		1.128.479	267.343
Periodeafgrænsningsposter		1.346.360	1.262.184
Tilgodehavender		**2.474.839**	**1.529.527**
Værdipapirer	7	**15.033.963**	**15.152.456**
Likvide beholdninger	7	**22.569.666**	**21.063.426**
Omsætningsaktiver		**45.654.791**	**37.745.409**
Aktiver		**142.757.812**	**135.057.029**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grundkapital		8.750.000	3.500.000
Overført resultat		25.522.016	27.763.882
Egenkapital	4	**34.272.016**	**31.263.882**
Andre hensættelser		147.602	116.933
Hensatte forpligtelser		**147.602**	**116.933**
Gæld til realkreditinstitutter		82.928.886	83.418.898
Anden gæld		1.019.773	883.837
Periodeafgrænsningsposter	6	17.493.121	12.957.681
Langfristede gældsforpligtelser	5	**101.441.780**	**97.260.416**
Gæld til realkreditinstitutter	5	477.475	461.607
Modtagne forudbetalinger fra lejere		2.654.051	3.192.908
Leverandører af varer og tjenesteydelser		608.653	157.805
Anden gæld	56	3.156.235	2.603.478
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.896.414**	**6.415.798**
Gældsforpligtelser		**108.338.194**	**103.676.214**
Passiver		**142.757.812**	**135.057.029**
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.500.000	27.763.882	31.263.882
Kapitalforhøjelse	5.250.000	0	5.250.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	12.957.681	12.957.681
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-16.493.121	-16.493.121
Årets resultat	0	1.293.574	1.293.574
Egenkapital 31. december	**8.750.000**	**25.522.016**	**34.272.016**

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Villaen i Hillerød, der er modtaget som gave, er blevet afhændet pr 1. februar 2017 til en pris på 6,2 mio. kr. Nettoprovenuet fra salget anvendes til det aftalte formål.Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.827.952	2.880.008
Andre omkostninger til social sikring	28.768	33.279
	2.856.720	**2.913.287**
Lønninger overført til bruttoresultat	-1.703.030	-1.858.606
	1.153.690	**1.054.681**
Direktion	785.000	700.255
Bestyrelse	220.000	200.000
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	**1.005.000**	**900.255**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**4**	**5**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er beregnet ud fra antal årsværk.

Bestyrelsesformandens vederlag udgør DKK 120.000 og bestyrelsesmedlemmerne Finn Junge-Jensen og Thomas Hofman-Bang modtager et vederlag på DKK 50.000 hver. Bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Winther Jørgensen (tiltrådt) og Peter Jonasson Pedersen (fratrådt) modtager ikke vederlag.

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	117.951.283	320.321
Kostpris 31. december	117.951.283	320.321
Ned- og afskrivninger 1. januar	21.969.877	256.866
Årets afskrivninger	242.593	25.318
Ned- og afskrivninger 31. december	22.212.470	282.184
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**95.738.813**	**38.137**

4 Egenkapital

Grundkapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Grundkapital 1. januar	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Kapitalforhøjelse	5.250.000	0	0	0	0
Grundkapital 31. december	**8.750.000**	**3.500.000**	**3.500.000**	**3.500.000**	**3.500.000**

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede 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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	79.913.923	80.776.850
Mellem 1 og 5 år	3.014.963	2.642.048
Langfristet del	82.928.886	83.418.898
Inden for 1 år	477.475	461.607
	83.406.361	**83.880.505**
Anden gæld		
Efter 5 år	1.019.773	883.837
Langfristet del	1.019.773	883.837
Øvrig kortfristet gæld	3.156.235	2.603.478
	4.176.008	**3.487.315**
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	17.493.121	12.957.681
Langfristet del	17.493.121	12.957.681
Inden for 1 år	0	0
	17.493.121	**12.957.681**

Noter til årsregnskabet

6 Afledte finansielle instrumenter

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

Forpligtelser	16.493.121	12.957.681

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 30 år. I aftalerne byttes variabler CIBOR renter med faste renter på mellem 1,258 % og 3,23 % på lån med en samlet hovedstol på DKK 67.114.000. Renteswapaftalerne er indgået for lånenes restløbetid.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	95.738.813	95.981.406

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for sælger af Nimbusparken:

Værdipapirer	15.033.963	15.152.456

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:

Aftalekonto likvide beholdninger	10.000.000	0

Eventualaktiver

Fonden har indgået aftale med tredjepart om opførelse og køb af et kollegium i 2017 for i størrelsesordenen 153,8 mio. kr. Udover lånefinansiering er der opnået betingede tilsagn på 28,5 mio. kr. fra tredjemand til delvis finansiering af anskaffelsen af kollegiet.

Eventualforpligtelser

Skattemæssige hensættelser til senere uddeling udgør DKK 1.065.533.

Noter til årsregnskabet

8 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 181.

Derudover administrerer fonden vederlagsfrit to ejendomme, som ejes af CBS.

Fonden har pr. 31 december 2016 en kortfristet gæld til CBS på TDKK 474.

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

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København (CBS Academic Housing) for 2016 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 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med ændring i årsregnskabsloven er der i 2016 sket en yderligere opdeling af grunde og bygninger i disses enkeltbestanddele. Opdelingen har muliggjort mere præcise skøn over brugstider på bygningerne og dermed afskrivningerne for de enkelte dele af aktiverne. Effekten af denne yderligere opdeling af aktiverne er en formindskelse af årets afskrivninger i indeværende år på DKK 1.290.963.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Noter, regnskabspraksis

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, da de opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

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

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter prioritetsrenter mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder ind tæg ter og om kost ning er, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 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	15-100 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg og udgør en ejendom der er solgt i 2017. Ejendommen er indregnet til kostpris.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter, regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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.

Der påhviler fonden vedligeholdelsesforpligtelser for ejendommen Dr. Priemes Vej 4 i henhold til lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse), som indregnet under hensatte forpligtelser.

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.

Der påhviler fonden vedligeholdelsesforpligtelser for ejendommen Dr. Priemes Vej 4 iht. boligreguleringslovens § 18b, som er indregnet under anden gæld under langfristede gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår samt akkumulerede reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.