
Fonden CBS Academic Housing

Porcelænshaven 18B, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 26 15 23 72

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på fondens
bestyrelsesmøde
den 18/3 2024

Thomas Hofman-Bang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2023.

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

Frederiksberg, den 18. marts 2024

Direktion

Helle Regitze Schlegel Rasmussen

Bestyrelse

Thomas Hofman-Bang
formand

Finn Junge-Jensen
næstformand

Per Holten-Andersen

Trine Ahrenkiel

Arie Dirk Boon

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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden CBS Academic Housing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 18. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Nikolaj Bo Pedersen
statsautoriseret revisor
mne47264

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: Frederiksberg
Bestyrelse	Thomas Hofman-Bang, formand Finn Junge-Jensen, næstformand Per Holten-Andersen Trine Ahrenkiel Arie Dirk Boon
Direktion	Helle Regitze Schlegel Rasmussen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Advokatfirmaet Gangsted Rasmussen Esplanaden 34A 1263 København K

Ledelsesberetning

Fondens formål

Erhvervsmæssige formål

Fonden CBS Academic Housing er en almennyttig erhvervsdrivende fond, der er etableret den 12. juli 2001. Fonden har to binavne: "CBS Boligfond" og "Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved CBS".

Fondens formål som almennyttig fond er:

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.
3. at udleje og fremleje de under nr. 1 og 2 angivne boliglejemål til nationale studerende og gæsteforskere for det tilfælde, at ikke alle lejemål benyttes af internationale studerende.

Fondens vision

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.

Ledelsesberetning

Årets aktiviteter og væsentligste begivenheder

Fonden ejer tre campusnære kollegier på Frederiksberg med tilsammen 248 pladser målrettet udenlandske studerende på CBS i forårs-, sommer- og efterårssemestrene. Fonden ejer desuden 26 boliger til gæsteforskere og –undervisere ved CBS, fordelt på tre ejendomme. Gæsteforskerboligerne udlejes i perioder fra fire uger til ca. to-tre år.

Fonden lejer og videreudlejer endvidere seks gæsteboliger og atten kollegieværelser ejet af andre og varetager driften af syv gæsteboliger ejet af CBS.

Der har været stort set fuld belægning på fondens kollegier og en meget høj belægning i gæsteboliger. Niveauet er markant højere end de foregående år, hvor belægning var påvirket af indrejserestriktioner og brug af online-undervisning.

Gæsterne er for ca. 50 pct's vedkommende enlige og var i 2023 primært fra europæiske lande.

Belægningen på kollegier i sommerperioder har dog været lav i 2023, idet CBS kun har udbudt 3 ugers kurser.

Fondens indtjening blev kun i begrænset omfang påvirket af den lavere belægning, idet CBS til gengæld for fuld anvisningsret til fondens boliger dækker lejetab ved tomgang.

I slutningen af 2023 blev ny hjemmeside sat i drift. Den nye hjemmeside lever op til aktuelle sikkerhedsstandarder og præsenterer fonden for studerende og gæster på en overskuelig måde.

Fondens obligationsbeholdning er anbragt i korte obligationer, hvorved fonden bevarer en kapitalmæssig likviditet i tilfælde af en evt. udvidelse af ejendomskapaciteten eller andre fremtidige investeringer til opfyldelse af fondens formål.

Fonden arbejder p.t. med at vurdere mulighed for at udvide sin udlejningskapacitet på primært kollegiesiden. Der kigges på flere muligheder for renovering/nybyggeri i nærhed af CBS's campus.

Fondens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1,9 mio., og fondens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 93 mio.

Bruttoresultatet for 2023 udgør kr. 9,6 mio.

Legetarfortegnelse

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.....	2.039.172 kr.
Bygningsforbedringer.....	0 kr.
Anskaffelse af ejendomme.....	0 kr.

Det samlede beløb, 2.039.172 kr. udgør årets interne uddelinger i henhold til vedtægterne.

Redegørelse for god fondsledelse

Se venligst <https://cbs-academic-housing.dk/fonden-cbs-academic-housing/god-fondsledelse>, hvor fondens "følg-eller-forklar"-redegørelse findes.

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Ledelsesberetning

	Thomas Hofman-Bang	Finn Junge-Jensen	Per Holten-Andersen	Trine Ahrenkiel	Arie Dirk Boon
Stilling	Bestyrelsesformand (fra 20-9-2019) Adm. Direktør, Industriens Fond	Næstformand (fra 8-3-2023)	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem HR- og Kommunikations- direktør, Nykredit	Bestyrelsesmedlem Universitetsdirektør, CBS
Alder	Født 1964	Født 1944	Født 1952	Født 1972	Født 1967
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	07-04-2014	12-04-2013	19-09-2019	01-01-2023	01-10-2022
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, 2019 og 2023)	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	31-03-2026	01-04-2027	01-04-2027	31-12-2026	30-09-2026
Medlemmets særlige kompetencer	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) Strategi og ledelse 2) Fundraising 3) Styring af byggeprojekter 4) Bestyrelseserfaring fra private virksomheder, offentlige institutioner og fonde	1) Universitetsledelse på strategisk og operationelt niveau 2) Økonomistyring i komplekse organisationer 3) Porteføljestyling af digitaliseringsprojekt er, byggeprojekter og strategiske projekter 4) Indsigt i internationaliserings dagsordenen på CBS	1) Strategi og ledelse 2) Forretningsudvikling 3) Organisationsudvikli ng, herunder organisationsdesign, ledelsesudvikling. 4) succession, talentudvikling og kompetenceudvikling 4) CSR og DEI 5) Bestyrelseserfaring fra finansvirksomheder samt faglige organisationer	1) Universitetsledelse 2) Strategisk ledelse og strategiudvikling 3) Internationalisering 4) Erfaring fra universitets- og fondsbestyrelser
Øvrige ledeshverv	Bestyrelsesmedlem: Bikubenfonden Tranes Fond Tryg A/S Tryg Forsikring A/S Foreningen Roskilde Festivalen	Bestyrelsesmedlem: PolitikenFonden A/S Politiken Holding Diakonissestiftelsen Gl. Holtegaard	Bestyrelsesmedlem: Løvenholm Fonden Fonden Tietgenkollegiet	Bestyrelsesmedlem: Finanssektorens Arbejdsgiverforening Finanssektorens Uddannelsescenter DSEB Nykredit Mægler Advisory Boardet for Den Sorte Diamants Erhvervsnetværk	Bestyrelsesmedlem: Sankt Lukas Stiftelsen
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej Rektor for CBS (stifter) indtil 30-03- 2019	Ja	Nej Er udpeget af stifter (CBS)

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 disse boliger ikke er til rådighed på det normale boligmarked.

Fonden 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. Fonden lægger vægt på, at egne ejendomme kan forventes afhændet uden tab og inden for rimelig tid, hvis det bliver nødvendigt at reducere eller ændre i boligkapaciteten.

Fonden 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

Der er ikke begivenheder, der giver anledning til bemærkninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		9.612.237	9.499.491
Personaleomkostninger	1	-1.337.207	-1.311.615
Resultat før af- og nedskrivninger		8.275.030	8.187.876
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-837.860	-837.860
Resultat før finansielle poster		7.437.170	7.350.016
Finansielle indtægter		1.406.487	37.714.131
Finansielle omkostninger		-6.959.593	-3.885.857
Resultat før skat		1.884.064	41.178.290
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.884.064	41.178.290
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.884.064	41.178.290
		1.884.064	41.178.290

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		272.947.899	274.232.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	272.947.899	274.232.164
Deposita		359.572	0
Andre tilgodehavender		1.402.008	1.323.583
Finansielle anlægsaktiver		1.761.580	1.323.583
Anlægsaktiver		274.709.479	275.555.747
Andre tilgodehavender		2.386.091	2.167.700
Periodeafgrænsningsposter		47.238	104.058
Tilgodehavender		2.433.329	2.271.758
Værdipapirer		37.330.701	36.481.786
Likvide beholdninger		12.697.883	14.486.405
Omsætningsaktiver		52.461.913	53.239.949
Aktiver		327.171.392	328.795.696

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grundkapital		8.750.000	8.750.000
Overført resultat		84.271.337	82.387.273
Egenkapital		93.021.337	91.137.273
Andre hensættelser		203.624	191.724
Hensatte forpligtelser		203.624	191.724
Gæld til realkreditinstitutter		197.508.076	197.803.598
Periodeafgrænsningsposter		25.375.165	25.821.570
Langfristede gældsforpligtelser	4	222.883.241	223.625.168
Gæld til realkreditinstitutter	4	299.436	3.015.909
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.017.454	6.047.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.109.874	510.415
Anden gæld		3.190.021	3.821.457
Periodeafgrænsningsposter	4	446.405	446.405
Kortfristede gældsforpligtelser		11.063.190	13.841.531
Gældsforpligtelser		233.946.431	237.466.699
Passiver		327.171.392	328.795.696
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.750.000	82.387.273	91.137.273
Årets resultat	0	1.884.064	1.884.064
Egenkapital 31. december	8.750.000	84.271.337	93.021.337

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.236.142	3.030.995
Andre omkostninger til social sikring	31.710	34.125
Andre personaleomkostninger	477	0
	3.268.329	3.065.120
Overførsel til produktionsløn	-1.931.122	-1.753.505
	-1.931.122	-1.753.505
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	968.709	924.825
Bestyrelse	360.000	352.500
	1.328.709	1.277.325
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4

	Thomas Hofman- Bang	Finn Junge- Jensen	Per Holten- Andersen	Trine Ahrenkiel	Arie Dirk Boon	Total
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Bestyrelseshonorar, Fonden CBS	120.000	60.000	60.000	60.000	60.000	360.000
Academic Housing	120.000	60.000	60.000	60.000	60.000	360.000

	2023	2022
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	837.860	837.860
	837.860	837.860
Der specificeres således:		
Bygninger	1.284.265	1.284.265
Donationer	-446.405	-446.405
	837.860	837.860

Noter til årsregnskabet

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	302.416.080	270.321
Kostpris 31. december	302.416.080	270.321
Ned- og afskrivninger 1. januar	28.183.916	270.321
Årets afskrivninger	1.284.265	0
Ned- og afskrivninger 31. december	29.468.181	270.321
Regnskabsmæssig værdi 31. december	272.947.899	0
	2023	2022
	DKK	DKK

4. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	196.185.114	196.445.038
Mellem 1 og 5 år	1.322.962	1.358.560
Langfristet del	197.508.076	197.803.598
Inden for 1 år	299.436	3.015.909
	197.807.512	200.819.507

Periodeafgrænsningsposter

Efter 5 år	23.589.545	24.035.950
Mellem 1 og 5 år	1.785.620	1.785.620
Langfristet del	25.375.165	25.821.570
Inden for 1 år	446.405	446.405
	25.821.570	26.267.975

Periodeafgrænsningsposterne vedrører donationerne som er modtaget i forbindelse med køb af en ejendom og indtægtes i takt med, at der afskrives på ejendommen.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	272.947.899	274.232.164

Eventualforpligtelser

Der påhviler fonden en huslejeforpligtelse, der på balancedagen udgør DKK 55.556.

Fonden har en ikke indregnet latent skatteforpligtelse, som udgør TDKK 7.835. Skatteforpligtelsen vedrører skattemæssige hensættelser til senere uddelinger. Fonden forventer at neutralisere denne skatteforpligtelse ved fremtidige uddelinger.

6. 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 210.

CBS formidler lejerne af fondens ejendomme og dækker eventuel tomgang for for fondens egne lejemål. I regnskabsåret har CBS dækket tomgangsleje for TDKK 3.220.

Fonden administrerer endvidere to ejendomme, ejet af CBS, der dækker de tilhørende omkostninger. Driftsresultatet udgør for året TDKK 614, som føres på mellemregningen med CBS.

Fonden har pr. 31 december 2023 et tilgodehavende hos CBS på TDKK 1.455. Mellemværende med CBS forrentes ikke, da der er tale om et almindeligt handelsmellemværende.

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

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden CBS Academic Housing for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

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.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger ejendomme indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt fondens administration mv.

Bruttoresultat

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.

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 materielle anlægsaktiver.

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.

Balance

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 inld, forbedringer og installationer	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Scrapværdien af fondens ejendomme udgør kostprisen på ejendommene, fonden afskriver udelukkende på forbedringer og efterfølgende tilgange.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger ved-rørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Værdipapirer

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

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Skattelovgivningen tillader skattemæssigt fradrag for hensættelser til senere uddeling. Dette betyder, at fonden kan reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul ved i opgørelsen af den skattepligtige indkomst at foretage indregning af en skattemæssig hensættelse til senere uddeling. Den skattemæssige hensættelse til senere uddeling indregnes ikke regnskabsmæssigt, hvorfor der kan opstå en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Den udskudte skatteforpligtelse indregnes ikke i årsrapporten, idet det ikke anses for værende sandsynligt, at den kommer til beskatning som følge af, at det er fondens hensigt fortsat at uddele alle indtjente midler i overensstemmelse med fondets formål. Sådanne uddelinger er fradragsberettigede i fondens skattepligtige indkomst og vil således medføre, at fonden ikke vil ifalde skattepligt.

Noter til årsregnskabet

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 nominal 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.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort over-for modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.