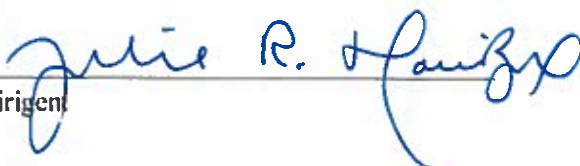


Københavns Universitets Boligfond af 2008

Grundtvigsvej 14A, st. th.
1864 Frederiksberg C
CVR-nr. 32 13 98 76

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde
den 19. maj 2016


Dirigent

Revisionsinstituttet
Skagensgade 1
DK-2630 Taastrup

Tel. +45 43 50 50 50
CVR-nr 53 37 19 14
www.ri.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Fondsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Fondsoplysninger

Fonden København Universitets Boligfond af 2008
Grundtvigsvej 14A, st. th.
1864 Frederiksberg C

CVR-nr.: 32 13 98 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederiksberg

Bestyrelse Erik Bisgaard Madsen, formand
Jan Andresen Nielsen
Lone Lund-Rasmussen

Revision Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Advokat Nielsen & Thomsen
Ostbanegade 55
2100 København O

Pengeinstitut Danske Bank
Erhvervscenter Nytorv
Frederiksberggade 1
1459 København K

Ledelsesberetning

Fondens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.691.745. Fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.717.747. I 2014 var tallene henholdsvis TDKK -1.220 og TDKK 12.776. KUB har i 2015 udvidet boligmassen med 239 lejemål. Hermed er KUB's samlede boligmasse 1162 lejemål. Belægningsprocent har ligget på 97,19 og vi har haft 2096 bookinger i alt i det forgange år. I 2014 var belægningsprocenten 96,69 og vi havde 1842 bookinger.

Ingen særlige økonomiske risici

Ultimo 2015 administrerer KUB én lejekontrakt der har lang løbetid. Det drejer sig om lejekontrakten på Osterbro Kollegiet, som udløber den 1.10.2021. Lejen er DKK 6.000.000 p.a. Kontrakten er dog mellem KU og ejer, KUB administrerer blot lejemålet, og derfor udgør kontrakten ikke en økonomisk risiko for KUB.

It

Efter it-problemer i 2014 indledte KUB 2015 med at udvælge en ny it-leverandør i samspil med KU's centrale IT afdeling (KIT). Valget faldt på et mindre firma, som specialiserer sig i videreudvikling af allerede eksisterende it-systemer.

Samarbejdet har været frugtbart og har forbedret KUB's service til sine lejere. De sidste justeringer og ønskede rettelser pågår pt. med en forventning om et yderligere forbedret system, når den næste runde af studerende og forskere skal registrere sig i systemet i juni 2016.

Krimsvej

I juni 2015 opstod et ønske fra KU om at KUB skaffede yderligere ca. 250 værelser til internationale studerende inden d. 1. september. KUB fik en aftale med en developer, CPH Studio Hotel på 250 kollegieværelser på Krimsvej på Amager.

Boligerne skulle være indflytningsklar d. 1. september. Developeren kunne desværre ikke overholde kontrakten, og bygningen stod langt fra færdig ved overtagelsen, til trods for løbende kontakt mellem KUB og developer. Som kompensation for det ufærdige byggeri boede de studerende gratis på Krimsvej i september, oktober og november, mens bygningen blev færdiggjort til et acceptabelt niveau.

KUB's udgifter i forbindelse med sagen, herunder udgifter til advokat, er blevet dækket af CPH Studio Hotel, og derfor har sagen ikke haft direkte økonomiske konsekvenser for KUB.

Administrativt fokus i 2015

Vort store fokuspunkt i 2015 har været en optimering af processen omkring inspektioner og rengøring ved ind- og udflytning af vores lejemål. Vi har videreudviklet en proces, der skal sikre mere kundetilfredshed ved både ind- og udflytning samt en grundigere og mere gennemskuelig dokumentation i forbindelse med delvis eller fuld tilbagebetaling af deposita til vores lejere.

Ledelsesberetning

Personale og bestyrelse

Ved udgangen af 2015 trådte 2 ud af bestyrelsens i alt 3 medlemmer ud af bestyrelsen, nemlig formand Grete Bertelsen og medlem Arnold Boon. Per 01.01.16 udgøres bestyrelsen af Erik Bisgaard Madsen (formand), Jan Andresen Nielsen og Lone Lund-Rasmussen.

KUB har 7 fastansatte medarbejdere og 1 studentermedhjælper. Økonomiafdelingens personale er per 01.01.16 fordoblet således at der nu er 2 fuldtidsmedarbejdere. Dette har frigivet ønskede ekstra ressourcer i afdelingen.

Fokus 2016

Primo 2016 har KUB fokus på udvikling af en strategi for en periode på 5 år, som forventes klar inden sommerferien. Vi har i den forbindelse hyret et eksternt konsulentfirma, som tovholdere på denne proces.

KUB har derudover fortsat fokus på solide prognoser for tilgang af internationale studerende og forskere. Det er afgørende at prognoserne fra KU er korrekte, så KUB derved kun får underskrevet nye aftaler med bygningsejere på det antal lejemaal, som der reelt er behov for over de næste par år.

Ledespåtegning


Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Københavns Universitets Boligfond af 2008.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Frederiksberg, den 19. maj 2016

Bestyrelse


Erik Bisgaard Madsen
formand


Jan Andresen Nielsen


Lone Lund-Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Københavns Universitets Boligfond af 2008

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. maj 2016

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis og de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kr.

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 tilbageforsler 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 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.

Der foretages en periodisering af indtægter, således at indtægten medtages i den periode, den vedrører.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Nettoomsætningen ved udleje af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til kober har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes med fradrag af eventuelle prisreduktioner i forbindelse med salget.

Lejeindtægter periodiseres.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktiviteter, herunder modtagne tilskud.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder sædvanlige driftsomkostninger til ejendommene, samt administrationshonorar og konsulentbistand.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat

Fonden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter fondens omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat/skyldig fondsskat/udskudt fondsskat

Skat af årets resultat opgøres med den aktuelle skattesats af fondens resultat under hensyntagen til ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt omkostningsføres sammen med den aktuelle skat og opføres som kortfristet gældsforpligtelse under skyldig fondsskat.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse opgøres med forventet skattesats på forfaldstidspunktet af alle midlertidige forskelle.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

	Brugstid
Inventar	3 - 6 år
IT/software	3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af inventar til lejeboligerne måles til kostpris. Disse er værdiansat til indkobspriser, på grundlag af fysisk optælling, med fradrag for nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imodegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede såvel som urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører afsatte beløb til vedligeholdelse af lejemål ved fraflytning.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere vedrører indbetaling ved booking af lejemål for fremtidige perioder.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015 kr.	2014 t.kr.
	Bruttofortjeneste	5.234.346	1.840
1	Personaleomkostninger	3.045.492	2.427
2	Af- og nedskrivninger	539.332	539
	Resultat for finansielle poster	1.649.522	-1.126
	Finansielle indtægter	224.348	131
	Finansielle omkostninger	182.125	225
	Resultat før skat	1.691.745	-1.220
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	1.691.745	-1.220
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til henlæggelser under egenkapitalen	1.600.000	0
	Overføres til reserve under egenkapitalen	91.745	-1.220
		1.691.745	-1.220

Balance 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiver		
Indretning, lokaler	85.851	115
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	435.627	946
3 Materielle anlægsaktiver	521.478	1.061
Anlægsaktiver i alt	521.478	1.061
Udstyr og hjælpemateriale	197.710	217
Varebeholdninger	197.710	217
Deposita til ejere	10.479.423	9.917
Andre tilgodehavender	1.582.558	74
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje	1.124.054	5.341
Tilgodehavender	13.186.035	15.332
Værdipapirer	11.645.328	7.775
Likvide beholdninger	10.408.921	12.646
Omsætningsaktiver i alt	35.437.994	35.970
Aktiver i alt	35.959.472	37.031

Balance 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver		
Grundkapital	4.600.000	4.600
Reserve	2.517.747	2.426
Henlæggelser	1.600.000	5.700
4 Egenkapital	8.717.747	12.726
Andre hensatte forpligtelser, udlejer	10.479.423	9.917
Hensatte forpligtelser	10.479.423	9.917
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere	6.872.087	3.123
Leverandør af varer og tjenesteydelser	2.003.015	573
Skyldig husleje, ejere	1.953.894	5.341
Deposita fra lejere	5.106.000	4.264
Anden gæld	827.306	1.087
Kortfristede gældsforpligtelser	16.762.302	14.388
Gældsforpligtelse i alt	16.762.302	14.388
Passiver i alt	35.959.472	37.031
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
Note 1. Personaleomkostninger		
Lon og feriepenge	2.518.108	2.114
Pensioner	366.043	216
Andre omkostninger til social sikring	161.341	97
	3.045.492	2.427

Fonden har i 2015 i gennemsnit beskæftiget 6 medarbejdere.

Note 2. Af- og nedskrivninger

Avance ved salg	0	0
Afskrivninger	539.332	539
	539.332	539

Note 3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anleg, driftsmateriel og inventar	Indretning lokaler
Kostpris 1. januar	1.532.143	143.085
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	1.532.143	143.085
Af- og nedskrivninger 1. januar	585.801	28.617
Afgang i årets løb	0	0
Årets afskrivninger	510.715	28.617
Afskrivninger 31. december	1.096.516	57.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december	435.627	85.851

Note 4. Egenkapital

	Grundkapital	Reserve	Henlæggelser	I alt
Egenkapital 1. januar	4.600.000	2.426.002	5.700.000	12.726.002
Anvendte henlæggelser	0	0	-5.700.000	-5.700.000
Overført til henlæggelser	0	0	1.600.000	1.600.000
Overført til reserve	0	91.745	0	91.745
	4.600.000	2.517.747	1.600.000	8.717.747

Noter til årsrapporten

Note 5. Eventualposter

Fonden har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 48 som følge af skattemæssige underskud.

Fonden har indgået lejekontrakter med flere udlejere. Den uopsigelige periode for hver lejekontrakt er individuel. De uopsigelige perioder løber fra 2 - 10 år.

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.

Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.