

Københavns Universitets Boligfond af 2008

Årsrapport for 2016

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



Indholdsfortegnelse

Fondsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter	15



Fondsoplysninger

Fonden Københavns 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 Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Advokat Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Borgergade 24B
1300 København K

Pengeinstitut Danske Bank
Erhvervscenter København
Holmens Kanal 2
1090 København K



Ledelsesberetning

Fondens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 3.100.746. Fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.617.001.

Underskuddet kan i særlig grad henføres til øget tomgang på dyre lejemål, herunder i særdeleshed boligerne i Sølvgade.

Boligfondens samlede boligmasse udgør pr. ultimo 2016 1.296 lejemål (2015: 1.162). Belægningsprocenten har ligget på 96,5% (2015: 97,19%), og Fonden har haft 2.324 (2015: 2096) bookinger i alt i det forgange år.

Fondens forretningsmodel baserer sig i højere grad end tidligere på etablering af lejemål med længere varighed, typisk 10 år.

Udfordringer

Legale forhold

Medio 2016 blev bestyrelsen opmærksom på, at huslejekontrakterne ikke opfyldte gældende lovgivning, der var ændret i 2015.

Derfor blev igangsat et arbejde med advokatbistand, således at huslejekontrakterne fremadrettet blev lovliggjort.

Dette arbejde blev tilendebragt, således at alle nye kontrakter fra og med start 2017 følger lovgivningen. Enkelte allerede indgåede "gamle" kontrakter løber ud i første halvår 2017.

Økonomiske forhold

Medio 2016 konstaterede bestyrelsen, at der ikke var tilstrækkelig kontrol over likviditetskonsekvenser af indretning af nye lejemål og at budgettet var mangelfuldt.

Bestyrelsen hyrede derfor ekstern økonomiassistance, og resten af 2016 har der været arbejdet med at opnå retvisende resultat og budgetter samt anvendelig ledelsesrapportering.

Dette arbejde pågår fortsat og forventes afsluttet i løbet af 2017.

Herudover er et væsentligt element i økonomistyringsprojektet, at sikre valide tal fra fondens boligadministrationssystem 'Housing'. Der arbejdes sammen med den eksterne IT-leverandør på at sikre validiteten.



Ledelsesberetning

Organisatoriske forhold

Fondens direktør opsagde sin stilling med udgangen af 1. kvartal 2017, men fratrådte i praksis i slutningen af 2016.

Bestyrelsen har igangsat rekruttering som blev afsluttet inden årsskiftet. Den nye direktør opsagde imidlertid sin stilling i marts 2017 og en interimsdirektør er herefter ansat. Der arbejdes på en endelig løsning inden sommerferien 2017.

Fremtiden

Fondens bestyrelse har i 2016 udarbejdet en 5-årig strategi som indeholdt et vækst scenarie med servicering af alle fakulteter på Københavns Universitet (KU) . Som følge af fondens generelle driftsproblemer, har man dog valgt at udskyde implementeringen af strategien.

Bestyrelsen har i året været i tæt dialog med fondens stifter Københavns Universitet, om den fremtidige drift og udvikling af fonden.

Efter aftale med KU er der i foråret 2017 via ekstern konsulent gennemført en analyse af fondens forretningsmodel som viser, at der er brug for tilretninger, som vil blive implementeret i løbet af 2017.

God fondsledelse

Bestyrelsen har udarbejdet redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a. Denne er tilgængelig på fondens hjemmeside housingfoundation.ku.dk.



Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Frederiksberg, den 22. maj 2017

Bestyrelse

Erik Bisgaard Madsen
formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Københavns Universitets Boligfond af 2008

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. maj 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for 2016 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.

Københavns Universitets Boligfond af 2008 har for regnskabsåret 2016 ændret regnskabspraksis for indretning af lejede lokaler. Tidligere blev disse omkostninger driftsført i det regnskabsår, hvor omkostningen fandt sted. I årsrapporten for 2016 bliver indretning af lejede lokaler afskrevet lineært over aktivets forventede brugstid, hvis beløbet overstiger kr. 12.900. Der er ikke ændret sammenligningstal i forbindelse med praksisændringen.

Københavns Universitets Boligfond af 2008 har for regnskabsåret 2016 endvidere ændret regnskabspraksis for hensatte forpligtelser, som vedrører beløb til vedligeholdelse af lejemål ved fraflytning. Tidligere blev disse forpligtelser hensat på kontraktindgåelsestidspunktet, så de svarede til betalte deposita til ejerne samt forudbetalt husleje. I årsrapporten for 2016 bliver hensatte forpligtelser hensat over lejekontraktens løbetid, idet dette bedre giver et retvisende billede af reetableringsforpligtelsen, der opstår i takt med lejemålets løbetid. Der er ikke ændret sammenligningstal i forbindelse med praksisændringen.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

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 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.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Omsætning

Nettoomsætningen ved udleje af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber 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.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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	Scrapværdi
Inventar egne lokaler	3 - 6 år	0%
Inventar lejede lokaler	5 år	0%
It/software	3 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse 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.



Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører afsatte beløb til vedligeholdelse af lejemål ved fraflytning samt afsatte beløb vedrørende endelig forbrugsopgørelse.

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	2016 kr.	2015 t.kr.	
	660.328	5.234	
	Bruttofortjeneste		
1	Personaleomkostninger	3.559.899	3.045
2	Af- og nedskrivninger	421.088	539
	Resultat før finansielle poster	-3.320.659	1.650
	Finansielle indtægter	238.299	224
	Finansielle omkostninger	18.386	182
	Resultat før skat	-3.100.746	1.692
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-3.100.746	1.692
Forslag til resultatdisponering:			
	Overføres fra/til henlæggelser under egenkapitalen	-582.999	1.600
	Overføres til reserve under egenkapitalen	-2.517.747	92
		-3.100.746	1.692



Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver		
	57.234	86
	0	435
	4.189.934	0
3	4.247.168	521
	4.247.168	521
	170.031	198
	170.031	198
	15.438.512	10.479
	7.611.158	1.583
	2.561.858	1.124
	25.611.528	13.186
	0	11.645
	14.791.171	10.409
	40.572.730	35.438
	44.819.898	35.959



Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
	4.600.000	4.600
Grundkapital		
Reserve	0	2.518
Henlæggelser	1.017.001	1.600
4 Egenkapital	<u>5.617.001</u>	<u>8.718</u>
Andre hensatte forpligtelser, udlejer	10.159.319	10.479
Andre hensatte forpligtelser, kontrakter	1.448.000	0
Hensatte forpligtelser	<u>11.607.319</u>	<u>10.479</u>
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere	7.914.375	5.661
Skyldig husleje, lejere	1.569.745	1.211
Leverandør af varer og tjenesteydelser herunder husleje, ejere	4.794.827	3.957
Deposita fra lejere	9.803.426	5.106
Anden gæld	3.513.205	827
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>27.595.578</u>	<u>16.762</u>
Gældsforpligtelse i alt	<u>27.595.578</u>	<u>16.762</u>
Passiver i alt	<u>44.819.898</u>	<u>35.959</u>
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
Note 1. Personalemkostninger		
Løn og feriepenge	3.033.237	2.518
Pensioner	407.360	366
Andre omkostninger til social sikring	119.302	161
	<u>3.559.899</u>	<u>3.045</u>

Fonden har i 2016 i gennemsnit beskæftiget 8 medarbejdere.

Note 2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger, inventar egne lokaler samt It/software	28.617	539
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	392.471	0
	<u>421.088</u>	<u>539</u>

(kr.)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning egne lokaler	Indretning le- jede lokaler
Note 3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	1.532.143	143.085	0
Tilgang i årets løb	0	0	4.582.405
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.532.143</u>	<u>143.085</u>	<u>4.582.405</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.096.516	57.234	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Årets afskrivninger	435.627	28.617	392.471
Afskrivninger 31. december	<u>1.532.143</u>	<u>85.851</u>	<u>392.471</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>57.234</u>	<u>4.189.934</u>

Noter

Note 4. Egenkapital

(kr.)	Grundkapital	Reserve	Henlæggelser	I alt
Egenkapital 1. januar	4.600.000	2.517.747	1.600.000	8.717.747
Anvendte henlæggelser	0	0	-582.999	-582.999
Overført fra årets resultat	0	-2.517.747	0	-2.517.747
	<u>4.600.000</u>	<u>0</u>	<u>1.017.001</u>	<u>5.617.001</u>

Note 5. Eventualposter

Skatteaktiv

Fonden har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 805 som følge af skattemæssige underskud.

Lejekontrakter

Fonden har indgået nye lejekontrakter med uopsigelig i løbepærioden på følgende lejemål:

- Sølvgade: Uopsigelig indtil år 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 16.699.
- Vendsysselvej: Uopsigelig indtil år 2019, årlige omkostninger udgør t.kr. 990.
- Grundtvigs Sidevej: Uopsigelig indtil år 2027, årlige omkostninger udgør t.kr. 2.884.
- Mariendalsvej: Uopsigelig i 10 år fra ikrafttrædelsesdato, der senest er 1. januar 2018. Årlige omkostninger vil udgøre t.kr. 4.529.

Retssager, tvister mv.

Københavns Universitets Boligfond af 2008 har i regnskabet for 2016 hensat t.kr. 1.448, som kompensation til fraflyttede lejere til dækning af endelige forbrugsomkostninger. Der er usikkerhed om størrelse og betalingstidspunkt heraf.

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.

Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Fonden har pantsat depotafkastkonto i Danske Bank på t.kr. 750.

Der er herudover ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.