

Københavns Universitets Boligfond af 2008

Årsrapport for 2018

Njalsgade 76
2300 København S
CVR-nr. 32 13 98 76



Indholdsfortegnelse

Fondsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter	16



Fondsoplysninger

Fonden	Københavns Universitets Boligfond af 2008 Njalsgade 76 2300 København S CVR-nr.: 32 13 98 76 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Erik Bisgaard Madsen, formand Jan Andresen Nielsen Lone Lund-Rasmussen
Direktion	Søren Peter Hvidegaard Jensen, direktør
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 2018 udviser et overskud på t.kr. 195 efter skat, som overføres til egenkapitalens reserver.

Ledelsens beretning er i 2018 opbygget efter den udviklingsplan, som er aftalt med bestyrelsen og som dækker over følgende 5 punkter:

- Økonomi
- Sammenhæng: Udlejningssystem og Navision
- Udlejningssituation
- Jura
- Velfungerende administration samt opfølgning på Deloitte-rapport.

I ledelsens beretning for 2018 er der redegjort for de enkelte punkter i udviklingsplanen.

Økonomi

Bestyrelsen besluttede i foråret 2017 en række tiltag med henblik på at få fondens økonomi på fode. Den nye direktion har efterfølgende arbejdet med fondens økonomi, samt med redskaber som forbedrer den økonomiske styring.

Budgettet for 2018 blev udarbejdet efter en grundig bearbejdning samt med udgangspunkt i Deloitte-rapporten. Der er i 2017/2018 udarbejdet forretningsgange på de væsentligste områder herunder også de økonomiske.

Fondens økonomi er i dag væsentligt forbedret. Regnskabet for 2018 udviser således et overskud på t.kr. 195 inkl. tomgangsdækning fra Københavns Universitet. Fonden har i løbet af 2018 indført et nyt indtægtsgrundlag, som giver en bedre økonomisk styring af fondens økonomi og likviditet. Det nye indtægtsgrundlag blev indført ved udlejningen i efterårs-semesteret, og har således ikke haft regnskabspåvirkning i hele 2018. Med indførelsen af det nye indtægtsgrundlag, blev der samtidig indført budgetlægning for hver enkelt af ejendommene.

Fondens indtægter i 2018 er mindre end forventet ved budgetlægningen, dette skyldes at husleje i 2 omgange er blevet genberegnet i løbet af 2018. I begge genberegninger, har det medført en nedsættelse af husleje og deraf lavere huslejeindtægter. De samlede indtægter for 2018 er mio. kr. 8,9 mindre end budgetteret.

Det nye indtægtsgrundlag har betydet, at de tidligere gebyrer som blev opkrævet ved bookingen og igennem servicekontrakter, nu er en del af huslejen. Der er generelt et fald i indtægterne for hele 2018, som hovedsagelig skyldes omlægningen af indtægtsgrundlaget.



Ledelsesberetning

Fondens omkostninger i 2018 er også mindre end forventet ved budgetlægningen, dette skyldes blandt andet at der ikke kom så store huslejestigninger fra udlejer som forventet. Omkostningerne til husleje til ejerne er i regnskabet mio. kr. 3,9 mindre end budgetteret. Herudover er forbrugsomkostningerne i 2018 lavere end forventet ved budgettet. Driftsomkostningerne på ejendommene for 2018 er samlet mio.kr. 7,1 mindre end budgetteret. De administrative omkostninger for 2018 er samlet mio.kr. 0,3 større end budgetteret, det skyldes blandt andet et merforbrug af studentermedarbejdere.

Der er i regnskabet for 2018 ikke foretaget hensættelser til fremtidige istandsættelser og møbeludskiftning, i forbindelse med ændringen i huslejesammensætningen.

Ændringerne i huslejesammensætningen indeholder blandt andet hensættelser til vedligeholdelse og møbeludskiftninger. Da fonden har indført et nyt indtægtsgrundlag i 2018, er der efter omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning ikke midler til hensættelser. Efter den endelige implementering af det nye indtægtsgrundlag i 2019, vil der igen blive hensat midler.

I foråret 2017 havde fonden store likviditetsproblemer og måtte have tilført likvide midler fra KU. Fondens har efterfølgende haft positiv likviditet på bankkontoen, og der udarbejdes nu månedlige likviditetsbudgetter til styring af likviditeten. Likviditetsbudgettet har i hele 2018 udvist en positiv saldo, selvom likviditeten bliver presset ved semesterskiftene, hvor der tilbagebetales deposita til de studerende. Fondens likviditet er stadig påvirket af finansieringen af tilgangen af værelser siden fondens udskillelse fra KU. Denne finansiering forventes afklaret i løbet af 2019 via betaling fra KU.

I 2018 blev der startet op på udarbejdelsen af budgetter for de enkelte ejendomme, og der er for 2019 udarbejdet hele årsbudgetter, der baserer sig på en balanceleje (huslejeomkostninger = huslejeindtægter). I forbindelse med udarbejdelsen af ejendomsbudgetterne er huslejen for de enkelte ejendomme blevet genberegnet. Fra efterårssemesteret 2018 indførte fonden et nyt indtægtsgrundlag, som betyder, at der opkræves et administrationsbidrag, ligesom fonden har overtaget lejerens vedligeholdelsesforpligtelse mod, at lejerer betaler herfor. Der opkræves fortsat møbelgebyr. Disse bidrag og gebyrer er indarbejdet i huslejen, dog ikke for værelser i de almene ejendomme hvor beboerne dog betaler tilsvarende ved et "Handling and administration fee." Ikke-forbrugte midler til vedligeholdelse og møbler henlægges. Det nye indtægtsgrundlag og budgetterne for de enkelte ejendomme, har styrket mulighederne for bedre økonomisk styring.

Der er i 2018 udarbejdet et IT-redskab til opfølgning på studerende, som har et udestående med fonden. I den forbindelse er der indgået et samarbejde med en advokat som, efter de interne rykkerprocedure er gennemført, tager sig af det videre forløb. Dette har væsentligt reduceret tabet på lejere. Tilgodehavender hos tidligere studerende er svære og omkostningsfulde at indkræve, derfor har det været nødvendigt at afskrive nogle af disse tilgodehavender.



Ledelsesberetning

Der vil også i 2019 blive arbejdet på styrkelse af den økonomiske styring, her vil der især være fokus på styring og optimering af de økonomiske processer.

Sammenhæng: Udlejningssystem og Navision

Der er udarbejdet et IT-redskab, som gør det muligt at afstemme overførelsen fra appen til Navision dagligt. Det nye IT-redskab giver en sikkerhed for, at det er det korrekte som overføres fra appen til Navision. Overførslerne indhentes af Finances til Navision, og bogføres herefter automatisk i Navision.

Overførslerne fra appen sker dag til dag, idet det ved betalinger fra appen kan ske dag til dag på eller efter betalingsdatoen.

Der vil i 2019 blive arbejdet videre med IT-redskabet, så det er muligt at lave bedre afstemninger for eksempel for en måned eller en periode midt på året.

Udlejningssituationen

Udlejningssituationen var, da Deloitte-rapporten blev udarbejdet primo 2017, om ikke kritisk, men så i hvert fald præget af en relativ høj tomgang. Udlejningssituationen var således udfordret. Der har efterfølgende været arbejdet systematisk med at forbedre udlejningssituationen. Det er sket ved en genberegning af alle huslejerne og ved en systematisk opfølgning måned til måned på udlejningssituationen. Opfølgningen har resulteret i nogle justeringer af lejen for enkelte lejermål (omfordeling af huslejen) og hvor det er muligt udlejning til anden end KU-studerende og ansatte. Der er også afviklet nogle af de lejermål som har været sværest at udleje.

Situationen er for efterårssemesteret 2018 at fonden er så tæt på fuld udlejning af boligerne til studerende, som det er muligt at nå. Når det gælder udlejning til staff er der stadig udfordringer, men der forventes iværksat tiltag i 2019 som forhåbentlig kan forbedre situationen.

Tomgangen for hele 2018 endte på 8,4%, svarende til mio. kr. 8,9. 1. semester 2018 havde en tomgang på 11,4%, svarende til mio. kr. 6,6, mens 2. semester havde en tomgang på 5,3%, svarende til mio. kr. 2,3. Den genberegnete husleje til 2. semester 2018 og deraf nedsættelse af huslejerne, har haft en positiv virkning på tomgangen. Denne udvikling er fortsat i 1. semester af 2019, og niveauet for tomgang ligger nu på hvad der svarer til normal tomgang.

Jura

Fondens kontrakter med lejerne er bragt i overensstemmelse med Lejelovens bestemmelser, og der er ikke udestående tilbage fra perioden med ulovlige kontrakter.



Ledelsesberetning

Der er dog ift. enkelte af ejendomsejerne udestående omkring de kontraktlige forhold, idet der har været indgået ulovlige erhvervslejekontrakter. Det drejer sig specielt om Vendsysselvej. De fleste kontrakter med ejerne er bragt i overensstemmelse med Lejeloven, men der er enkelte hvor der igennem årene er indgået aftale om flere værelser med henvisning til den oprindelige kontrakt. Der er hermed ikke taget højde for ændring, som f.eks. ændringen af vedligeholdelsesbestemmelserne i 2015, der er sket i den mellemliggende periode. Disse sager søges løst gennem forhandling med ejerne. For Vendsysselvej gav huslejenævnet fonden medhold i, at der er tale om boliglejemål og ikke erhvervsleje og konstaterede, at nævnet derfor kunne tage stilling til kontrakt og lejeniveau. Modparten indbragte dog sagen for Ankenævnet som traf en afgørelse om at Huslejenævnet ikke kunne behandle sagen. Det var efter fondens advokats vurdering en direkte fejlagtig dom og i strid med den gældende lejelov. Sagen blev derfor indbragt for Boligretten, som ved dom afsagt den 26. februar 2019 gav fonden medhold.

Der er i øvrigt en særlig udfordring når ejendommene er ejet/overtaget af udenlandske firmaer. F.eks. er PSN (Nordicom), som ejer Tåsingegade Kollegiet ejet af et engelsk firma. Ejeren har i de situationer ikke nødvendigvis forståelse for, at Lejeloven og de pligter der påhviler ejeren, især ejerens vedligeholdelsesforpligtelser. Fondens har derfor nu indbragt PSN for Huslejenævnet for at få stadfæstet ejerens vedligeholdelsesforpligtelser.

Det skal nævnes, at der generelt er et godt og velfungerende samarbejde mellem ejerne og fonden.

Velfungerende administration samt opfølgning på Deloitte-rapport

Der er fastlagt en struktur der klargør fordelingen af og ansvaret for de respektive opgaver blandt medarbejderne i administrationen. Der er ingen opgaver der ikke har en hovedansvarlig og en anden medarbejder tilknyttet. Der er ligeledes udarbejdet forretningsgange og instrukser for alle væsentlige processer og arbejdsopgaver.

Deloitte-rapporten har indgået som væsentlig inspiration til arbejdet med udviklingen af fonden, men rapporten har haft den begrænsning at dens formål ikke var mere dybtgående, men i højere grad at analysere de driftsmæssige forhold. Rapporten peger dog på væsentlige punkter der skulle vurderes nærmere på, uden at se nærmere på forudsætninger som Lejeloven m.m.

God fondsledelse

Bestyrelsen har udarbejdet redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a. Denne er tilgængelig på fondens hjemmeside: https://housingfoundation.ku.dk/information-in-danish/om-kus-boligfond/Boligfonden_-_Lovpligtig_redeg_else_om_god_fondsledelse_002_.pdf



Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

København, den 18. marts 2019

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 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 18. marts 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for 2018 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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



Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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	2018 kr.	2017 t.kr.	
	6.111.219	8.607	
1	Personaleomkostninger	4.585.533	3.868
2	Af- og nedskrivninger	1.215.804	1.070
	Resultat før finansielle poster	309.882	3.669
	Finansielle omkostninger	93.438	52
	Resultat før skat	216.444	3.617
	Skat af årets resultat	21.804	129
	Årets resultat	194.640	3.488
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til reserve under egenkapitalen	194.640	3.488
		194.640	3.488



Balance 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktiver		
	275.830	0
	125.604	51
	3.088.045	4.169
3	<u>3.489.479</u>	<u>4.220</u>
	16.749.511	15.840
	<u>16.749.511</u>	<u>15.840</u>
	20.238.990	20.060
	<u>149.905</u>	<u>250</u>
	<u>149.905</u>	<u>250</u>
	3.093.819	4.396
	<u>655.149</u>	<u>482</u>
	<u>3.748.968</u>	<u>4.878</u>
	<u>22.975.973</u>	<u>22.159</u>
	<u>26.874.846</u>	<u>27.287</u>
	<u><u>47.113.836</u></u>	<u><u>47.347</u></u>



Balance 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
	4.600.000	4.600
	3.682.958	3.488
	1.017.001	1.017
4	9.299.959	9.105
	11.789.812	11.790
	0	50
	11.789.812	11.840
	7.421.535	7.693
	1.637.532	1.851
	859.914	781
	14.196.000	13.158
	1.909.084	2.919
	26.024.065	26.402
	26.024.065	26.402
	47.113.836	47.347
5		



Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
Note 1. Personaleomkostninger		
Løn, feriepenge og honorarer	4.141.363	3.453
Pensioner	331.383	302
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	112.787	113
	<u>4.585.533</u>	<u>3.868</u>

Fonden har i 2018 i gennemsnit beskæftiget 11 medarbejdere.

Fonden har fravalgt at oplyse vederlag til direktionen, da denne oplysning ville oplyse, hvor meget det enkelte medlem af ledelsen modtager.

Note 2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.997	0
Afskrivninger, inventar egne lokaler samt it/software	43.007	22
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	1.125.800	1.048
	<u>1.215.804</u>	<u>1.070</u>

(kr.)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning, egne lokaler	Indretning, lejede lokaler
Note 3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	1.532.143	158.691	5.609.292
Tilgang i årets løb	322.827	118.101	44.612
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.854.970</u>	<u>276.792</u>	<u>5.653.904</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.532.143	108.181	1.440.059
Afgang i årets løb	0	0	0
Årets afskrivninger	46.997	43.007	1.125.800
Afskrivninger 31. december	<u>1.579.140</u>	<u>151.188</u>	<u>2.565.859</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>275.830</u>	<u>125.604</u>	<u>3.088.045</u>

Noter

Note 4. Egenkapital

(kr.)	Grundkapital	Reserve	Henlæggelser	I alt
Egenkapital 1. januar	4.600.000	3.488.318	1.017.001	9.105.319
Anvendte henlæggelser	0	0	0	0
Overført fra årets resultat	0	194.640	0	194.640
	<u>4.600.000</u>	<u>3.682.958</u>	<u>1.017.001</u>	<u>9.299.959</u>

Note 5. Eventualposter

Huslejenævn

Fonden har flere kontrakter ved Frederiksbergs huslejenævn, koncentreret om at få fastslået, hvorvidt erhvervslejekontrakterne, som er indgået, egentlig skal bedømmes efter boliglejereglerne.

Såfremt disse afgøres til fondens favør, vil det betyde lejenedsættelser, samt fritagelse for visse vedligeholdelsespligter mv.

Skatteaktiv

Fonden har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 112.

Lejekontrakter

Fonden har indgået lejekontrakter med uopsigelighed 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.
- Dyrslægevej: Uopsigelig indtil år 2027, årlige omkostninger udgør t.kr. 2.884.
- Mariendalsvej: Uopsigelig i 10 år fra ikrafttrædelsesdato, der senest er 1. juli 2019. Årlige omkostninger vil udgøre t.kr. 4.529.

Øvrige kontrakter

Fonden har indgået leveranceaftale med KU-IT om specificerede yderser. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Årlige omkostninger udgør t.kr. 227.

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.