



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Housing Foundation Copenhagen

Årsrapport for 2023

Karen Blixens Plads 8
2300 København S
CVR-nr. 32 13 98 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 29. april 2024

Søren Peter Hvidegaard Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Fondsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter	22



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Housing Foundation Copenhagen.

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 2023 og resultatet af fondens aktiviteter samt af fondens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

København, den 29. april 2024

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen
direktør

Bestyrelse

Christian Schultz
formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen

Lars Jørgen Langkjær

Mette Møllerhøj



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Housing Foundation Copenhagen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Housing Foundation Copenhagen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's 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.

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. 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 29. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Fondsoplysninger

Housing Foundation Copenhagen
Karen Blixens Plads 8
2300 København S

CVR-nr. 32 13 98 76

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

Bestyrelse

Christian Schultz, formand
Jan Andresen Nielsen
Lone Lund-Rasmussen
Lars Jørgen Langkjær
Mette Møllerhøj

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen, direktør

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Advokat

CPH LEX Advokater
Ny Vestergade 17, 1.
1471 København K

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	93.145	92.164	75.422	78.952	92.684
Resultat før finansielle poster	-2.112	-422	1.093	1.564	1.483
Resultat af finansielle poster	137	-171	-184	-70	-92
Årets resultat	-1.974	-593	-1.083	-431	1.227
Balancesum	60.998	66.487	76.745	57.216	53.639
Investering i materielle anlægsaktiver	20	473	3.964	446	3.480
Egenkapital	11.258	13.232	11.013	12.096	10.527
Nøgletal					
Overskudsgrad	-2,3%	-0,5%	1,4%	2,0%	1,6%
Soliditetsgrad	18,5%	19,9%	14,4%	21,1%	19,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens væsentligste aktivitet er udlejning af boliger til studerende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse udviser et underskud på ca. mio. kr. 1,9 før skat, som overføres til egenkapitalen. Den væsentligste del af underskuddet skyldes, at KU ikke ville dække den ekstraordinære huslejenedsættelse på mio. kr. 1,3 på grund af COVID-19 i 2022. Huslejenedsættelsen blev gennemført som et af flere tiltag for at forsøge at reducere den høje tomgang, der opstod som følge af pandemien. KU havde for 2021 dækket en tilsvarende huslejenedsættelse efter en aftale, der omfattede både 2021 og 2022, men da der ikke var muligt at finde en dokumentation for aftalen, fandt KU, at man ikke kunne dække huslejenedsættelsen.

På trods af underskuddet i 2023, er det direktionens vurdering, at fonden stadigvæk har en god og sund økonomi.

Usædvanlige forhold

Ved fondens udskillelse fra KU skete der en fejloptagelse af et depositum på mio. kr. 1,3 til en ejer, hvortil der ikke skete en indbetaling. Dette betyder, at deposita til ejerne i tidligere år har været for højt med mio. kr. 1,3. Reguleringen er rettet i 2023, hvilket har medført, at egenkapitalen er reduceret med mio. kr. 1,3. Forholdet har ikke haft betydning for indeværende regnskabsår.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Da fonden fremlejer eksisterende lejemål, er påvirkning på miljøet begrænset. Vi tilstræber os på løbende at begrænse vores energiforbrug samt at reducere vores papirforbrug mv. gennem stigende anvendelse af digitale hjælpemidler. Dette gøres blandt andet ved, at al kommunikation og aftaler med vores lejere foregår digitalt samt ved brug af eSyn, som er et digitalt program til brug for flyttesyn.

Regnskabet

COVID-19 og regnskabet

2023 er det første hele regnskabsår efter COVID-19, men regnskabet er stadig påvirket af efterfølgerne efter COVID-19. Forbrugsregnskaberne, som er medtaget i regnskabet for 2023, er baseret på forbrugsregnskaberne for 2022, og de udviser et merforbrug i forhold til det budgetterede og er en medvirkende faktor til underskuddet i 2023.

Driftsregnskab

Huslejeindtægter

De samlede huslejeindtægter er mindre end det budgetterede. Det skyldes dels, at der ses et ændret betalingsmønster hos de studerende, dels tomgangen i forårssemester 2024. De studerende indgår lejeaftaler og gennemfører betalinger lidt senere end tidligere, hvilket medfører, at huslejeindtægterne først kommer med i det efterfølgende regnskabsår.



Ledelsesberetning

Driftsudgifter

De samlede driftsudgifter udviser en overskridelse i forhold til det budgetterede på ca. mio. kr. 0,5. Overskridelserne ligger på udgifterne rengøring, forbrugsudgifter, diverse udgifter og tab på debitorer. Der er til gengæld besparelser på udgifterne til husleje til ejerne og E-syn i forhold til det budgetterede. De største overskridelser ligger som nævnt på forbrugsudgifterne i forbindelse med årsafregningerne fra 2022, som var berørt af prisstigninger og øget forbrug på grund af Krigen i Ukraine og COVID-19.

I driftsregnskabet er ikke medtaget tomgangsdækningen fra KU. Driftsregnskabet er et sammentræk af alle afdelingsregnskaberne og indeholder indtægter og udgifter, som kan henføres til driften af ejendommene.

Administrativt regnskab

Det administrative regnskab for 2023 udviser et lille underskud, som hovedsageligt skyldes øgede udgifter til IT til den igangværende udvikling af bookingsystemet og implementering af nyt økonomisystem, samt større afskrivninger og færre indtægter. En del af de færre indtægter skyldes mindre tomgangsdækning fra KU, samt færre gebyrindtægter. Der er også i 2023 arbejdet med udvikling af vores it-systemer og nye værktøjer, og det har medført større afskrivninger på IT.

Tomgang

Tomgangen for hele 2023 ender på 6,6 %, svarende til en tomgangsdækning fra KU på mio. kr. 6,9. En tomgang på 6,6% svarer til en normal tomgang, selvom tomgangen i foråret lå på 8,7%.

Afdelingsregnskaber

Samlet udviser afdelingsregnskaberne et underskud på ca. kr. 533 t.kr., når tomgangsdækningen fra KU modregnes. Der er i 2023 både afdelinger med underskud og overskud, men Engvej er den afdeling med størst underskud og højst tomgang. De største overskridelser ligger som nævnt på rengøring og forbrugsudgifterne samt færre huslejeindtægter i december 2023.

Likviditet

Fonden har hele 2023 haft en positiv og god likviditet, også selvom den høje tomgang i forårssemesteret påvirkede likviditeten i negativ retning.

Der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter, og da det blev muligt at lave aftaleindskud i banken, indgik fonden aftaleindskud på mio. kr. 5 med en varighed på 2 måneder, for at opnå et rentefkast. Samarbejdsaftale med KU om kapitaltilførsel på mio. kr. 5 i en periode på 5 år, har også i 2023 været med til at styrke likviditeten. Ultimo 2023 udgjorde fondens likviditet mio. kr. 30.



Ledelsesberetning

Grundkapital - Egenkapital

Fonden ændrede i 2019 regnskabsprincip vedrørende tilskud fra KU, som gives til depositum i forbindelse med etableringen af nye lejemål. Tilgangen af depositum vil som følge heraf være en tilgang til fondens Grundkapital. Fondens Grundkapital er ved udgangen af 2023 uændret på mio. kr. 10,7, da der i 2023 ikke er tilført nye lejemål. Efter overførslen af årets underskud, udgør egenkapitalen mio. kr. 0,6. Den samlede grund- og egenkapital udgør ved udgangen af 2023 mio. kr. 11,3.

Hensættelser

Der er i 2023 hensat mio. kr. 5,4, og der er dækket udgifter til istandsættelse og vedligeholdelse for mio. kr. 3,7. Der har i 2023 været en nettotilgang på mio. kr. 1,7. Hensættelserne udgør ved udgangen af 2023 mio. kr. 28.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Budgettet for 2023 udviste et forventet overskud på kr. 66.000.

Årets underskud skyldes 2 forhold, hvoraf det væsentligste forhold er den manglende refusion af den ekstraordinære huslejenedsættelse fra KU på grund af COVID-19. Det andet forhold vedrører overskridelserne på forbrugsudgifterne, som dækker noget af perioden under COVID-19. Der budgetteres efter balanceprincippet og ledelsen har en tro på, at omsætningen og omkostningerne i 2024 vil svare til det budgetterede.

Forretningsgange og instrukser

Der arbejdes kontinuerligt med gennemgang og ændring af forretningsgange og instrukser i hele organisationen, så forretningsgange og instrukser på alle væsentlige områder er ajourførte.

IT - Bookingsystemet - digital sagsbehandling

Fonden tog til efterårssemesteret sit nyudviklede bookingsystem i brug og flyttede platformen fra Flow-systemet til SQL, som er et standardsystem. I det gamle system fandt lejereren frem til en bolig, bekræftede at man ønskede at booke boligen og anmodede om en lejekontrakt på boligen. Herefter modtog lejereren kontrakten til manuel underskrift. Efter underskrift skulle kontrakten uploades, hvorefter den blev manuelt gennemgået og godkendt. Det betød, at der kunne gå lang tid, inden lejereren fik bekræftelse på kontrakten, hvilket afledte usikkerhed hos lejerne.

Hele processen med at finde en bolig er i det nye system væsentligt forbedret og forenklet. Den samlede bookingproces er nu i alt det væsentlige digitaliseret således, at lejerne selv finder frem til og booker boligen samt anmoder om at få kontrakten tilsendt til underskrift. Kontrakten modtages herefter til digital underskrift med besked om gennemførelse af betalingerne. Lejereren får kort efter en digital bekræftelse på, at kontrakten er indgået.



Ledelsesberetning

Næste step i udviklingen af systemet er at kunne foretage huslejereguleringer. Alle kontrakter, der er indgået i det nye system, indeholder bestemmelser om indeksregulering af huslejen og fra og med 2024 vil det være muligt i systemet at gennemføre og meddele huslejereguleringer. Desuden arbejdes der også med en direkte integration mellem bookingsystemet og synssystemet.

Det forventes at den igangsatte udvikling af det nye system er endelig gennemført i 2024.

GDPR

I forhold til GDPR, så har der i 2023 ikke været hændelser, som har krævet indberetning til Datatilsynet.

Status vedrørende lejemålene, herunder udestående sager

Fonden har siden 2017 måttet rejse en række sager for bl.a. at få lovliggjort kontrakter med ejendomssejere. Bl.a. har der været tale om lejekontrakter for boliglejemål, der har været indgået som erhvervslejekontrakter, forkerte vedligeholdelsesbestemmelser, for høj fastsat husleje, manglende vedligeholdelse fra ejerens side og istandsættelser i forbindelse med fondens fraflytning. De fleste af sagerne er blevet afsluttet efter forhandling. For en række sager har det været nødvendigt at indbringe dem for huslejenævn og boligret, ligesom enkelte af sagerne har været anket til landsretten. De fleste af sagerne er nu afsluttet og senest i 2023 blev 3 sager afsluttet i det væsentligste til fondens fordel. Tilbage er en større sag vedr. det tidligere lejemål i Tåsingegade hos PSN. Sagen vedrører for høj husleje i hele lejeperioden, manglende vedligeholdelse samt fraflytningen. Fonden fik i Landsretten medhold i påstanden om, at den største del af lejemålene var boliglejemål, og retten sendte derfor sagen tilbage til Huslejenævnet, hvor sagen nu behandles.

Udlejningssituationen

Den gennemsnitlige tomgangsprocent for 2023 blev på 6,6%, mod en budgetteret tomgang på 7,5%. Forårssemesteret har altid en højere tomgang end efterårssemesteret, og i 2023 var tomgangen i forårssemesteret på 8,7%. Tomgangen i efterårssemesteret endte på 4,5%. Den gennemsnitlige tomgang for hele 2023 endte på 6,6%, hvilket svarer til en normal tomgang. Der var i 2023 budgetteret med en tomgang på 7,5%.

Tomgangsprocenten på 6,6% svarer til en tomgangsdækning på mio. kr. 6,8. I budgettet for 2023 var der budgetteret med en tomgangsdækning på mio. kr. 7,6.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Årets underskud skyldes 2 forhold, hvoraf det væsentligste forhold er den manglende refusion af den ekstraordinære huslejenedsættelse fra KU på grund af COVID-19. Det andet forhold vedrører overskridelserne på forbrugsudgifterne, som dækker noget af perioden under COVID-19. Der budgetteres efter balanceprincippet og ledelsen har en tro på, at omsætningen og omkostningerne i 2024 vil svare til det budgetteret.



Ledelsesberetning

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er i henhold til Lov om erhvervsdrivende fonde.

§ 77 b. Fonde, som er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde, skal medtage en redegørelse for fondens uddelingspolitik. Fonden skal som en del af redegørelsen oplyse, hvilke hovedkategorier bestyrelsen i regnskabsåret har foretaget uddelinger til, og størrelsen af uddelingerne til de enkelte hovedkategorier, medmindre bestyrelsen har indarbejdet legatarfortegnelsen i årsrapporten. Udarbejder bestyrelsen en ledelsesberetning, kan redegørelsen placeres i ledelsesberetningen.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan bestemme, at redegørelsen efter stk. 1 ikke skal medtages i ledelsesberetningen eller noterne, hvis ledelsesberetningen eller noterne indeholder en henvisning til fondens hjemmeside, hvor redegørelsen er offentliggjort. Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom, herunder om opdatering af oplysningerne på hjemmesiden og bestyrelsens og revisors pligter i relation til de oplysninger, som offentliggøres på hjemmesiden.

I henhold til fondens vedtægter §3 er fondens uddelingspolitik at foretage almene uddelinger til etablering af universitetsnære boliger. Erhverve, opføre og drive ejendomme til brug for udlejning af boliger samt at indgå lejekontrakter med henblik på fremleje af disse til internationale studerende, herunder at vedligeholde, istandsætte og forny møbler og boliger i de ejendomme som Fonden er lejere i.

Der er i 2023 foretaget almene uddelinger til istandsættelse for i alt kr. 3.712.258.

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har i forbindelse med godkendelse af regnskabet på mødet den 29. april 2024 godkendt redegørelsen om "God fondsledelse" for 2023.

Bestyrelsens redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a, er for indeværende år og de 4 forudgående år tilgængelig på fondens hjemmeside: http://housingfoundation.ku.dk/information-in-danish/om-kus-boligfond/Boligfonden_-_Lovpligtig_redeg_ørelse_om_god_fondsledelse__002_.pdf



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Housing Foundation Copenhagen for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Rettelse af væsentlig fejl vedrørende tidligere år

Ved fondens udskillelse fra Københavns Universitet skete der en fejloptagelse af depositum på t.kr. 1.288, hvortil der ikke har været indbetalt depositum. Dette betyder, at deposita til ejere i 2022 har været for høje med t.kr. 1.288. Reguleringen er rettet i sammenligningstallene, hvilket har medført at egenkapitalen er reduceret med t.kr. 1.288 og deposita til ejere er reduceret med t.kr. 1.288. Forholdet har ikke haft betydning for indeværende regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af boliger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til lejer 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 udlejningen.

Omkostninger til boliger

Omkostninger til boliger indeholder omkostninger til drift af fondens lejede boliger i året inkl. husleje.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder herunder modtagne tilskud.

Tilskud til indretning af boliger indregnes under andre driftsindtægter i takt med afskrivning af indretningsomkostningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Immaterielle anlægsaktiver

It software

If software indregnes til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger. It software afskrives over den forventede brugstid som sædvanligvis udgør 3 år.

Fortjeneste og tab ved salg af software opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af egne lokaler	3-6 år	0 %
Indretning af lejede boliger	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Deposita til ejere

Deposita til ejere måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen består af grundkapital, henlæggelser samt reserver. Overført resultat overføres til reserver.

Grundkapitalen består af stiftelseskapital med tillæg af senere, specifikke donationer til grundkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra lejere

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som fondens resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af fondens kapital og omkostninger forbundet hermed.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	1	93.145.004	92.164.477
Andre driftsindtægter	2	12.740.564	14.546.737
Omkostninger til boliger		-97.881.230	-97.668.244
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.984.294</u>	<u>-3.769.397</u>
Bruttoresultat		4.020.044	5.273.573
Personaleomkostninger	3	-4.147.483	-4.251.904
Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver	5,6	-1.984.884	-1.443.301
Finansielle indtægter		136.667	0
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-171.404</u>
Resultat før skat		-1.975.656	-593.036
Skat af årets resultat		<u>2.008</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.973.648</u>	<u>-593.036</u>
Resultatdisponering	4		



Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
It software		<u>1.166.740</u>	<u>396.714</u>
Immaterielle anlægsaktiver	5	<u>1.166.740</u>	<u>396.714</u>
Indretning, egne lokaler		25.264	25.982
Indretning, lejede boliger		2.432.561	3.747.801
Brugsretsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>2.457.825</u>	<u>3.773.783</u>
Deposita til ejere	7	18.180.654	18.640.953
Fremtidig deposita til ejere	7	<u>851.060</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>19.031.714</u>	<u>18.640.953</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.656.279</u>	<u>22.811.450</u>
Varebeholdninger		<u>466.376</u>	<u>138.113</u>
Varebeholdninger		<u>466.376</u>	<u>138.113</u>
Andre tilgodehavender		881.620	6.733.579
Forudbetalt leje til ejere	8	<u>6.759.882</u>	<u>14.626.808</u>
Tilgodehavender		<u>7.641.502</u>	<u>21.360.387</u>
Likvide beholdninger		<u>30.234.313</u>	<u>22.176.978</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.342.191</u>	<u>43.675.478</u>
Aktiver i alt		<u><u>60.998.470</u></u>	<u><u>66.486.928</u></u>



Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Grundkapital		10.700.000	10.700.000
Henlæggelser		0	1.017.001
Reserver		558.241	1.514.888
Egenkapital		11.258.241	13.231.889
Hensættelse til udskudt skat	9	0	27.610
Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning	10	29.203.747	26.496.716
Hensatte forpligtelser i alt		29.203.747	26.524.326
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere	11	3.297.635	7.244.297
Skyldig husleje ejere og leverandører af varer		945.237	1.152.715
Modtaget forudbetalt tilskud	11	1.938.211	3.248.470
Anden gæld		683.398	1.035.898
Deposita fra lejere		13.672.001	14.049.333
Kortfristede gældsforpligtelser		20.536.482	26.730.713
Gældsforpligtelser i alt		20.536.482	26.730.713
Passiver i alt		60.998.470	66.486.928
Eventualforpligtelser	12		



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Henlæggelser</u>	<u>Reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	10.700.000	1.017.000	2.802.816	14.519.816
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	0	-1.287.927	-1.287.927
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	10.700.000	1.017.000	1.514.889	13.231.889
Årets resultat	0	-1.017.000	-956.648	-1.973.648
Egenkapital 31. december 2023	<u>10.700.000</u>	<u>0</u>	<u>558.241</u>	<u>11.258.241</u>



Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat		-1.973.648	-593.036
Reguleringer		1.848.217	1.614.705
Ændring i driftskapital		<u>13.587.888</u>	<u>-12.673.033</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		13.462.457	-11.651.364
Renteindbetalinger og lignende		136.667	0
Renteudbetalinger og lignende		<u>0</u>	<u>-171.404</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		13.599.124	-11.822.768
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-3.146.326	-465.846
Køb af materielle anlægsaktiver		-19.615	-7.469
Tilgang deposita		-4.102.838	-698.793
Afgang deposita		<u>1.726.990</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.541.789	-1.172.108
Kontant kapitalforhøjelse		<u>0</u>	<u>4.100.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	4.100.000
Ændring i likvider		8.057.335	-8.894.876
Likvider 1. januar 2023		<u>22.176.978</u>	<u>31.071.854</u>
Likvider 31. december 2023		<u>30.234.313</u>	<u>22.176.978</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>30.234.313</u>	<u>22.176.978</u>
Likvider 31. december 2023		<u>30.234.313</u>	<u>22.176.978</u>



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1 Nettoomsætning		
Husleje	81.764.333	81.493.011
Leje af møbler	559.933	393.995
Gebyrer - inspektion, skader, rengøring mv.	4.161.083	4.016.051
Administrationsbidrag	6.659.655	6.261.420
	<u>93.145.004</u>	<u>92.164.477</u>
2 Andre driftsindtægter		
Tomgangsdækning	7.284.374	7.950.220
Kapitaltilskud	5.000.000	5.000.000
Øvrige indtægter	456.190	1.596.517
	<u>12.740.564</u>	<u>14.546.737</u>
3 Personaleomkostninger		
Løn, feriepenge og honorarer	3.597.887	3.693.862
Pensioner	408.019	412.403
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	141.577	145.639
	<u>4.147.483</u>	<u>4.251.904</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	767.393	731.859
Bestyrelse	200.000	60.000
	<u>967.393</u>	<u>791.859</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>10</u>	<u>11</u>



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
4 Resultatdisponering		
Årets henlæggelse til/fra andre reserver	-1.017.000	0
Overført resultat	<u>-956.648</u>	<u>-593.036</u>
	<u>-1.973.648</u>	<u>-593.036</u>

Ledelsen foreslår at fondens underskud dækkes af tidligere henlæggelser og reserver.

5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>It software</u>
Kostpris 1. januar 2023	2.014.933
Tilgang i årets løb	<u>1.419.336</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.434.269</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.618.218
Årets afskrivninger	<u>649.311</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>2.267.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.166.740</u>



Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Indretning, egne lokaler	Indretning, lejede boliger
Kostpris 1. januar 2023	284.261	12.205.196
Tilgang i årets løb	19.615	0
Kostpris 31. december 2023	<u>303.876</u>	<u>12.205.196</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	264.566	8.457.395
Årets afskrivninger	14.046	1.315.240
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>278.612</u>	<u>9.772.635</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>25.264</u>	<u>2.432.561</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita til ejere	Fremtidig deposita til ejere
Kostpris 1. januar 2023	15.804.806	0
Tilgang i årets løb	4.102.838	851.060
Afgang i årets løb	-1.726.990	0
Kostpris 31. december 2023	<u>18.180.654</u>	<u>851.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>18.180.654</u>	<u>851.060</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje til ejere.



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	27.610	27.610
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-27.610</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>0</u>	<u>27.610</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>27.610</u>
	<u>0</u>	<u>27.610</u>
10 Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning		
Saldo primo 1. januar 2023	26.346.717	13.793.980
Hensat deposita	994.225	0
Hensat i året	5.575.062	14.188.211
Anvendt i året	<u>-3.712.257</u>	<u>-1.485.475</u>
Saldo 31. december 2023	<u>29.203.747</u>	<u>26.496.716</u>
11 Forudbetalte indtægter		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende huslejeindtægter fra studerende samt tomgangsdækning i det efterfølgende år.		

Noter

12 Eventualforpligtelser

Rets- og huslejenævnsager

Fonden har siden 2017 måttet rejse en række sager for bl.a. at få lovliggjort kontrakter med ejendomsejerne. Bl.a. har der været tale om lejekontrakter for boliglejemål, der har været indgået som erhvervslejekontrakter, forkerte vedligeholdelsesbestemmelser, for høje fastsat husleje, manglende vedligeholdelse fra ejerens side og istandsættelser i forbindelse med fondens fraflytning. De fleste af sagerne er blevet afsluttet efter forhandling. For en række sager har det været nødvendigt at indbringe dem for huslejenævn og boligret, ligesom enkelte af sagerne har været anket til landsretten. De fleste af sagerne er nu afsluttet og senest i 2023 blev 3 sager afsluttet i det væsentligste til fondens fordel. Tilbage er en større sag vedr. det tidligere lejemål i Tåsingegade hos PSN. Sagen vedrører for høj husleje i hele lejeperioden, manglende vedligeholdelse samt fraflytningen. Fonden fik i Landsretten medhold i påstanden om at den største del af lejemålene var boliglejemål og retten sendte derfor sagen tilbage til Huslejenævnet hvor sagen nu behandles.

Lejekontrakter

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

- A/B Alléen: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 219.
- BaseCamp: Uopsigelig indtil 1/8 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 21.008.
- Bikuben: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 508.
- Bispebjerg: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 4.244.
- Det nye Emdrupbord kollegie: Uopsigelig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 262.
- Dyrslægevej: Uopsigelig indtil 31/7 2027, årlige omkostninger udgør t.kr. 3.252.
- Engvej Studios: Uopsigelse indtil 31/8 2030, årlige omkostninger udgør t.kr. 18.425.
- Kulbanekollegiet: Uopsigelig indtil 31/7 2026, årlige omkostninger udgør t.kr. 916.
- Mariendalsvej: Uopsigelse indtil 31/7 2029, årlige omkostninger udgør t.kr. 7.788.
- Ndr. Fasanvej: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 2.507.
- Rebslagervej: Uopsigelig indtil 31/8 2029, årlige omkostninger udgør t.kr. 6.440.
- Signalhuset: Uopsigelseslig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør 6.568.
- Sigynsgade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 650.
- Vermundsgade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 94.
- Rovinggade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 100.
- Søbørghus Park: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 359.
- Tietgen Kollegiet: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 1.612.
- Øresundskollegiet: Uopsigelig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 1.310.

De indgåede lejekontrakter er på typisk 10-år. Fondens strategi har de seneste år været af driftsmæssige hensyn at indgå samlede lejekontrakter for et større antal lejemål. Kontraktlængden er et væsentligt parameter for at opnå en økonomisk fornuftig aftale med ejeren med en rabat, der indebærer, at fonden i huslejen kan indeholde sine omkostninger uden at lejeniveauet er højere end andre tilsvarende boliger.



Noter

12 Eventualforpligtelser (fortsat)

Øvrige kontrakter

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.