

# Housing Foundation Copenhagen

---

## Årsrapport for 2022

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
fondens bestyrelsesmøde den 8. juni 2023

Søren Peter Hvidegaard Jensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2023

### 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 8. juni 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Fondsoplysninger

<b>Fonden</b>	Housing Foundation Copenhagen Karen Blixens Plads 8 2300 København S CVR-nr.: 32 13 98 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Christian Schultz, formand Jan Andresen Nielsen Lone Lund-Rasmussen Lars Jørgen Langkjær Mette Møllerhøj
<b>Direktion</b>	Søren Peter Hvidegaard Jensen, direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup
<b>Advokat</b>	CPH LEX Advokater Ny Vestergade 17, 1. 1471 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

## Ledelsesberetning

### Indledning

Fondens resultatopgørelse udviser et underskud på mio. kr. 0,6 før skat, som overføres til egenkapitalen. Den væsentligste del af underskuddet skyldes ekstraordinære udgifter i forbindelse med oprydning af overførslerne mellem Housing og Navision. Denne oprydning blev igangsat efter aftale med revisionen på baggrund af krav om yderligere specifikation af mellemregningen med lejere på lejere niveau.

På trods af underskuddet i 2022 på mio. kr. 0,6 er det direktionens vurdering, at det ikke har ændret på det forhold, at fonden har en sund økonomi og en forbedret økonomistyring samt at henlæggelserne i 2022 er blevet yderligere styrket.

### *COVID-19 og regnskabet*

Regnskabet var i starten af 2022 påvirket af COVID-19, men i væsentlig mindre grad end i 2020 og 2021. Lejeindtægterne i december 2022 var ca. mio. kr. 1,250 mindre end i regnskabet for 2019, som var det seneste normale regnskab før COVID-19. Lejeindtægterne i december måned dækker hovedsageligt husleje for månederne januar, februar og marts i det efterfølgende år. Det skyldes, at fondens system er "tidstro", hvilket betyder, at det registrerer huslejeindbetalinger med det samme - også på lejernes konti. Det har normalt ikke den store betydning, at der er en tidsforskydning mellem hvad huslejeindbetalingen dækker. Der vil nemlig set over hele året vil være huslejeindbetalinger, som dækker et helt år, blot med en tidsforskydning. Den manglende huslejeindbetaling bliver dog dækket af tomgangsdækningen fra KU i 2023 og får dermed på sigt ingen likviditetsmæssig betydning.

I 1. semester 2022 var den gennemsnitlige tomgang på 8,5% %. For hele året udgjorde den gennemsnitlige tomgang 7,1%, svarende til en tomgangsdækning fra KU på i alt ca. mio. kr. 6,6. KU har i 1. semester 2022 som led i at afværge tomgang, pga. COVID-19, dækket huslejenedsættelser på kollegierne på Rebslagervej og Sølvgade for mio. kr. 1,4. I regnskabet er der således medtaget en samlet tomgangsdækning fra KU på mio. kr. 8.

### *Huslejeindtægter*

Fondens huslejeindtægter i 2022 var samlet ca. mio. kr. 14 større end forventet ved budgetlægningen. Det skyldes, at huslejen i forbindelse med udlejning til 2. semester blev forhøjet, på grund af de varslede huslejestigninger fra ejerne samt de høje energipriser. Den mindre tomgang i 2022 har også betydet flere lejeindtægter. De samlede indtægter udviser merindtægt på mio. kr. 17 i forhold til budgettet.



## Ledelsesberetning

### *Driftsregnskab*

Fondens samlede driftsudgifter i 2022 var større end budgetteret. De samlede huslejeudgifter udviser en overskridelse på ca. mio. kr. 10. Det skyldes større huslejeregulering samt stigende energipriser. De samlede udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse udviser et mindre forbrug på mio. kr. 1,7, efter der er dækket udgifter af henlæggelser for mio. kr. 3,8. I forhold til budgettet giver det en overskridelse på driftsudgifterne på ca. mio. kr. 2,1. De samlede hensættelser og afskrivninger udviser en overskridelse på ca. mio. kr. 0,3, som dækkes af tilskud under øvrige indtægter. De samlede driftsudgifter udviser en overskridelse på mio. kr. 13,6.

Det samlede driftsregnskab udviser et overskud på ca. mio. kr. 4. Det skyldes, at ved opgørelsen af det samlede driftsregnskab er medtaget KU's tilskud til tomgangsdækning og kapitaltilførsel.

De administrative indtægter var for 2022 mindre end forventet, hvilket skyldes tomgangen i 2022 og deraf færre administrationsbidrag samt færre gebyr indtægter end budgetteret. Administrationsbidragene er dog en del af huslejen og tomgangsdækningen fra KU, som også dækker de færre administrationsbidrag. Der sker dog ikke overførsel for de mindre administrationsbidrag fra tomgangsdækning til de administrative indtægter.

De administrative udgifter for 2022 var samlet mio. kr. 0,9 større end budgetteret. På personaleudgifterne er der en overskridelse på mio. kr. 0,4, hvilket skyldes ekstra assistance i sommeren 2022. Der har i 2022 været behov for ekstra it-assistance samt opstart på udvikling af nyt bookingsystem, hvilket har betydet en mindre overskridelse på ca. mio. kr. 0,1. Øvrige udgifter er i regnskab 2022 overskredet med mio. kr. 0,4, hvilket hovedsageligt skyldes assistance i finance i forbindelse med oprydning samt fratrædelse af medarbejder.

Der er i regnskabet for 2022 ekstraordinære indtægter på mio. kr. 6,3. De ekstraordinære indtægter vedrører kapitaltilførsel fra KU på mio. kr. 5 samt overførelser af hensættelser til afskrivning på møbler på Mariendalsvej, Kulbane Kollegiet og Engvej. Der er i 2022 ekstraordinære udgifter på mio. kr. 3,7, som vedrører oprydning i overførelser mellem Housing og Navision. Oprydningen vedrører overførelser helt tilbage fra 2014, og har været mere omfattende end forventet ved igangsættelsen. Der er stadig udeståender og behov for yderligere analyser, det arbejde forventes endeligt afsluttet i 2023.

### *Likviditet*

En høj tomgang påvirker likviditeten, idet der indbetales mindre i depositum, men det har på intet tidspunkt i 2022 medført likviditetsproblemer.

Fonden har i hele 2022 haft en positiv saldo på bankkontoen og den har ikke været under mio. kr. 4,6. Der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter til at styre og sikre likviditeten, som påvirkes i negativ retning i forbindelse med semesterskiftene, hvor der samtidig ligger store huslejebetalinger til ejerne. Den indgået Samarbejdsaftale med KU om kapitaltilførslen i perioden fra 2020 til 2024 har været med til at sikre en god likviditet i fonden. Ultimo 2022 er fondens likviditet på ca. mio. kr. 22.



## Ledelsesberetning

### *Grundkapital*

Fonden ændrede i 2019 regnskabsprincip vedrørende tilskud fra KU, som gives til etableringen af nye lejemål. Tilgangen af depositum til ejerne vil være en tilgang til fondens Grundkapital. Med fondens tilgang af depositum i 2021 og 2022 udgør Fondens Grundkapital ultimo 2022 på mio. kr. 10,7.

### *Forretningsgange og instrukser*

Der er i 2022 blevet arbejdet videre med opdatering af forretningsgange og instrukser for økonomifunktionen. I forbindelse med ikrafttrædelsen af den nye Bogføringslov er der udarbejdet forretningsgang, som beskriver arbejdsgange i økonomiafdelingen, dette er lovpligtigt i henhold til den nye Bogføringslov. Fonden har i 2022 arbejdet med opdatering af GDPR-området, og i den forbindelse er der blevet udarbejdet nye forretningsgange og instrukser på området, som er blevet præsenteret for revisionen i forbindelse med den udførte IT-revision. Der har i 2022 ikke været nogle brud på GDPR-reglerne, og der er således ikke foretaget nogen indberetning til Datatilsynet.

Der vil fortsat løbende blive arbejdet med opdatering af forretningsgange og instrukser.

### **Bookingsystemet – digital sagsbehandling**

I 2021 startede fondens administration en videreudvikling af Flowet i bookingsystemet, som skulle gøre det mere brugervenligt, og for på sigt gøre fonden mindre afhængig af IT-assistance. I efteråret 2022 blev fonden oplyst om, at vores IT-samarbejdspartner vil blive solgt. Direktionen besluttede at speede overgangen fra det nuværende Flow til et mere brugervenligt Bookingsystem op. Denne udvikling forventes afsluttet i foråret 2023, således at det kan bruges i forbindelse med sommer- og efterårsbookingen. IT-udgifterne hertil bliver aktiveret og vil blive afskrevet over de næste 3 år.

Der er som tidligere nævnt i 2022 blevet arbejdet med GDPR-området. Her har fonden fået udviklet et system, som sikrer, at afsluttede studerende bliver anonymiseret 180 dage efter, at deres kontraktforhold er endelig afsluttet. Dette betyder, at fonden på den måde sikrer, at GDPR-reglerne på området overholdes.

### **Status vedrørende lejemålene, herunder udestående sager**

Primo 2022 udlejedes der fra 20 ejendomme, og det samlede ejendomsregnskab udviser et overskud på mio. kr. 4. Blandt de enkelte ejendomsregnskaber er der både nogle med over- og underskud. Der er i løbet af 2022 ikke tilgået nye ejendomme.

Pr. 1. januar 2022 havde fonden 1.279 boliglejemål med i alt 1.309 mulige lejere.

For efterårsemesteret 2022 blev antallet af lejemål reduceret med 102 boliger, da Østerbrokollegiet blev fraflyttet. På grund af COVID-19 forventes disse boliger først erstattet med nye boliger i 2023 eller senere.

## Ledelsesberetning

Fonden har siden 2017 rejst en række sager over for udlejere som følge af ulovlige lejekontrakter og for høj husleje. Sagerne vedrører især lejeaftaler, der har været indgået som erhvervslejekontrakter og aftaler med vedligeholdelsesbestemmelser, der var i strid med gældende lovgivning. Siden 2010 har der ikke været hjemmel til at kunne indgå erhvervslejeaftaler for boliglejemål, ligesom en ændring af lejeloven i 2015 medførte ændringer i vedligeholdelsesforpligtelsen. Fonden havde ved kontrakterne påtaget sig en række vedligeholdelsesforpligtelser, som rettelig skulle varetages af ejerne, ligesom lejeregulering m.m. ikke var i overensstemmelse med boliglovgivningen. Derudover havde der været en række lejeaftaler, der var indgået tidligere med et huslejeniveau der lå over det niveau, som huslejenævnet ville kunne acceptere.

En række af sagerne er det med bistand fra advokat lykkedes at få forhandlet en løsning på plads, medens andre sager af fonden blev indbragt for huslejenævnet. Efter huslejenævnets afgørelse indbragte ejerne flere af sagerne for ankenævnet og efterfølgende for boligretten. I nogle af sagerne har ejerne efter boligrettens afgørelse indbragt dem for landsretten.

Hovedparten af sagerne er afsluttet, men enkelte sager har været videreført i året. Direktionen opsagde lejen af de 112 boliger med 173 senge/boliger i Tåsingegadeparkkollegiet til fraflytning senest den 31. marts 2021. Tåsingegadeparkkollegiets placering var god, men ejendommen og boligernes stand var ikke tilfredsstillende. Fonden indbragte huslejeniveauet og ejerens manglende overholdelse af sin vedligeholdelsesforpligtelse for huslejenævnet. Ejeren vil dog ikke anerkende, at huslejenævnet kunne behandle sagen. I udgangspunktet handlede tvisten således om, hvilken lovgivning lejemålene var omfattet af. De oprindelige lejemål fra før 2010 var lejet på en erhvervslejekontrakt, medens lejemålene indgået senere efter fondens opfattelse var omfattet af boliglejeloven. Omvendt hævdede ejeren, at også lejemålene fra 2010 og frem var omfattet af den oprindelige aftale. Fonden indbragte sagen for Huslejenævnet, som i første omgang ikke ville behandle sagerne, men ankenævnet besluttede at huslejenævnet skulle behandle aftalerne fra 2010 og frem, da det var boliglejeaftaler. Det ville ejeren fortsat ikke acceptere og indbragte derfor sagen for boligretten. Boligretten gav fonden medhold i, at aftalerne fra 2010 var boliglejeaftaler og tilkendte i den forbindelse fonden 139 t.kr. i sagsomkostninger. Ejeren ville imidlertid fortsat ikke acceptere dommen og ankede den til landsretten. Sagen blev behandlet af retten den 27. januar 2023. Landsretten afsagde dom i sagen den 24. februar 2023 og stadfæstede boligrettens dom. Samtidigt tilkendte man fonden 125.500 i omkostninger.

Efterfølgende har ejeren søgt Procesbevillingsnævnet om 3' instansbevilling m.h.p. indbringelse for højesteret, idet man gør gældende, at sagen er af principiel karakter, hvilket er tilbagevist af fondens advokat. Det har dog ikke opsættende virkning på sagen, og huslejenævnet skal nu behandle spørgsmålet om fraflytningen og lejens niveau for boliglejemålene.

Sagen vedr. fraflytning og depositum for de lejligheder, der er ikke omfattet af lejeloven, skal hovedforhandles 12. og 13. september 2023, idet udlejer heller ikke her har overholdt de formelle bestemmelser.

## Ledelsesberetning

2022 blev året hvor vi kom ud ad COVID-19, og det betød, at der i efteråret 2022 var der fuld udlejning (dvs. alene den naturlige tomgang). Den gennemsnitlige tomgangsprocent for 2022 blev på 7,1%, mod en budgetteret tomgang på 10%. 1. semester var stadigvæk lidt mærket af COVID-19 og tomgangen landede på 8,5%, mens 2. semester endte på 5,7%. Det forventes, at den gennemsnitlige tomgang for 1. semester 2023 lander på 9%, hvilket er lidt højere end den budgetterede tomgang for hele 2023 på 7,5%.

Tomgangsprocenten på 7,1% svarer til en tomgangsdækning på mio. kr. 8. I budgettet for 2022 var der budgetteret med en tomgangsdækning på mio. kr. 8,3.

KU har sammen med den almindelige tomgang dækket ekstraordinære huslejenedsættelse på kollegierne Sølvgade og Rebslagervej på mio. kr. 1,3 som led i at begrænse tomgangen.

### Fondens værdier og målsætninger

Fondens administration har i 2022 fortsat og afsluttet arbejdet med at fastlægge værdier og målsætninger for fondens virke. Der er fastsat en række KPI'er, men p.g.a. af den ekstraordinære situation havde opfølgningen på disse været udsat. I 2022 er det genoptaget, og KPI'erne vurderes nu løbende ud fra 3 spørgeskemaundersøgelser, der afvikles for hvert semester blandt lejerne.

### 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 2022 ikke foretaget almene uddelinger til istandsættelse på grund af COVID-19-situationen i sommeren 2021.



## Ledelsesberetning

### Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har i forbindelse med godkendelse af regnskabet på mødet den 23. maj 2023 bekræftet den i 2022 vedtagne redegørelse om "God fondsledelse."

Bestyrelsens redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a. er tilgængelig på fondens hjemmeside:

[http://housingfoundation.ku.dk/information-in-danish/om-kus-boligfond/Boligfonden\\_-\\_Lovpligtig\\_redeg\\_velse\\_om\\_god\\_fondsledelse\\_\\_002\\_.pdf](http://housingfoundation.ku.dk/information-in-danish/om-kus-boligfond/Boligfonden_-_Lovpligtig_redeg_velse_om_god_fondsledelse__002_.pdf)



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Housing Foundation Copenhagen for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis og de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af lokaler 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

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

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

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

### **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.

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Indretning af egne lokaler	3-6 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
It/software	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita til ejere**

Deposita måles til dagsværdi.

#### **Varebeholdninger**

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

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i fondens pengeinstitut.





## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre 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 nominel værdi.

### **Modtagne forudbetaling fra lejere**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>5.273.573</u></b>	<b><u>5.794.288</u></b>
Personaleomkostninger	1	-4.251.904	-4.529.420
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-1.443.301	-2.176.470
Finansielle omkostninger	3	<u>-171.404</u>	<u>-183.628</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-593.036</u></u></b>	<b><u><u>-1.095.230</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-593.036</u>	<u>-1.095.230</u>
		<b><u><u>-593.036</u></u></b>	<b><u><u>-1.095.230</u></u></b>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
It/software	4	396.714	219.163
Indretning, egne lokaler	4	25.982	45.380
Indretning, lejede lokaler	4	3.747.801	4.988.441
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.170.497</b>	<b>5.252.984</b>
Deposita til ejere		19.928.880	19.230.087
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>19.928.880</b>	<b>19.230.087</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.099.377</b>	<b>24.483.071</b>
Møbler og hjælpematerialer		138.113	176.459
<b>Varebeholdninger</b>		<b>138.113</b>	<b>176.459</b>
Andre tilgodehavender		6.733.579	6.614.361
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		14.626.808	14.334.037
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.360.387</b>	<b>20.948.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.176.978</b>	<b>31.071.854</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>43.675.478</b>	<b>52.196.711</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>67.774.855</b>	<b>76.679.782</b>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Grundkapital		10.700.000	6.600.000
Henlæggelser		1.017.001	1.017.001
Reserver		<u>2.802.815</u>	<u>3.383.828</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.519.816</u></b>	<b><u>11.000.829</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		27.610	27.610
Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning		<u>26.496.716</u>	<u>24.368.893</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>26.524.326</u></b>	<b><u>24.396.503</u></b>
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere		7.244.297	5.632.626
Skyldig husleje ejere og leverandører af varer		1.152.715	10.725.758
Modtaget forudbetalt tilskud		3.248.470	4.558.729
Anden gæld		1.035.898	7.177.349
Deposita fra lejere		<u>14.049.333</u>	<u>13.187.988</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.730.713</u></b>	<b><u>41.282.450</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>26.730.713</u></b>	<b><u>41.282.450</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>67.774.855</u></b>	<b><u>76.679.782</u></b>
Eventualforpligtelser	5		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Henlæggelser</u>	<u>Reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	6.600.000	1.017.001	3.395.851	11.012.852
Kontant kapitalforhøjelse	4.100.000	0	0	4.100.000
Årets resultat	0	0	-593.036	-593.036
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>10.700.000</u></b>	<b><u>1.017.001</u></b>	<b><u>2.802.815</u></b>	<b><u>14.519.816</u></b>



## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn, feriepenge og honorarer	3.693.862	3.997.492
Pensioner	412.403	400.600
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	145.639	131.328
	<u><b>4.251.904</b></u>	<u><b>4.529.420</b></u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	731.859	731.859
Bestyrelse	60.000	60.000
	<u><b>791.859</b></u>	<u><b>791.859</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.443.301</u>	<u>2.176.470</u>
	<u><b>1.443.301</b></u>	<u><b>2.176.470</b></u>
der fordeler sig således:		
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	1.128.140	1.680.364
Afskrivninger, inventar egne lokaler	26.866	26.741
Afskrivninger, andre anlæg samt it/software	288.295	469.365
	<u><b>1.443.301</b></u>	<u><b>2.176.470</b></u>



## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>171.404</u>	<u>183.628</u>
	<b><u>171.404</u></b>	<b><u>183.628</u></b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	It/software	Indretning, egne lokaler	Indretning, lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	3.081.229	276.792	12.205.196
Tilgang i årets løb	<u>465.846</u>	<u>7.469</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.547.075</u>	<u>284.261</u>	<u>12.205.196</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.862.066	231.413	7.329.255
Årets afskrivninger	<u>288.295</u>	<u>26.866</u>	<u>1.128.140</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>3.150.361</u>	<u>258.279</u>	<u>8.457.395</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>396.714</u></b>	<b><u>25.982</u></b>	<b><u>3.747.801</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

#### Huslejenævn

Fonden har flere kontrakter ved huslejenævnet, 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.

#### Lejekontrakter

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

- Sølvgade: Uopsigelig indtil år 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 16.699.
- Dyrslægevej: Uopsigelig indtil år 2027, årlige omkostninger udgør t.kr. 2.884.
- Mariendalsvej: Uopsigelig indtil år 2029, årlige omkostninger udgør t.kr. 7.726.
- Rebslagervej: Uopsigelig indtil år 2031, årlige omkostninger udgør t.kr. 5.940.
- Kulbanevej: Uopsigelig indtil år 2022, årlige omkostninger udgør t.kr. 1.005.
- Engvej: Uopsigelig indtil år 2031, årlige omkostninger udgør t.kr. 15.809.

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.

#### Øvrige kontrakter

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.