

Housing Foundation Copenhagen

Årsrapport for 2020

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde den 24. marts 2021

Søren Peter Hvidegaard Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Noter til årsrapporten	21



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2021

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen
Direktør

Bestyrelse

Erik Bisgaard Madsen
Formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen



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 2020, 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. 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 24. marts 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Fondsoplysninger

Fonden	Housing Foundation Copenhagen Karen Blixens Plads 8 2300 København S CVR-nr.: 32 13 98 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 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 Holmens Kanal 2 1090 København K



Ledelsesberetning

Indledning

Fondens resultatopgørelse udviser et underskud på mio. kr. 0,6 før skat og mio. kr. 0,4 efter skat, som overføres til egenkapitalens reserver.

Ledelsens beretning er i 2020 opbygget efter den udviklingsplan, som er aftalt med bestyrelsen i 2017 og som dækker over følgende 7 punkter:

- Økonomi
- Udlejningssituation
- Jura
- Fondens værdier og målsætninger
- Uddelinger
- Vedtægter og navn
- God fondsledelse

I ledelsesberetningen for 2020 er der redegjort for de enkelte punkter i udviklingsplanen.

Økonomi

Der er i 2020 arbejdet videre med bestyrelsens beslutning fra foråret 2017, om en række tiltag mhp. at få fondens økonomi på fode. På trods af underskuddet i 2020 på mio. kr. 0,6 før skat, så er det direktionens opfattelse, at bestyrelsens og direktionens mål om en styrkelse af fondens økonomi og en forbedret økonomisk styring er nået.

Regnskabet er påvirket af den aktuelle COVID-19-situation, som har resulteret i ca. 2,5 mio. kr. færre lejeindtægter i december 2020. Lejeindtægterne i december måned for det enkelte år dækker hovedsageligt husleje for månederne januar, februar og marts i det efterfølgende år. 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 denne tidsforskydning mellem, hvad huslejeindbetalingen dækker over, og hvornår den indbetales, da der over hele året vil være huslejeindbetalinger, som dækker et helt år. I den aktuelle situation vil den manglende huslejeindbetaling for december indgå i efterfølgende år, da den indgår i tomgangsdækningen fra KU i 2021. På sigt får det altså ingen likviditetsmæssig betydning. Regnskabet ville derfor ved en normal drift have udvist et overskud.

Der er udarbejdet forretningsgange på de væsentligste områder, herunder også de økonomiske, og de ajourføres løbende. Der arbejdes til stadighed med tiltag, som mindsker mulighederne for tab, og som sikrer fondens indtægter. Fokus har i 2020 blandt andet været at mindske tabene på fraflyttede studerende. Det er sket ved at have større fokus på tilgodehavenderne hos de studerende, mens de stadig bor i fondens lejemål ved en hurtigere kontakt ved restancer. Denne hurtigere kontakt sker ved tidligere henvendelser fra administrationen og efterfølgende fra advokat.



Ledelsesberetning

Allerede i 1. semester af 2020 blev det klart, at fondens økonomi ville blive påvirket af COVID-19-situationen. På den baggrund blev det aftalt med KU, at man ville dække huslejetab, som opstod som følge af, at de studerende rejste hjem midt i deres lejeperiode på grund af COVID-19-nedlukninger uden at betale skyldig leje. Fondens administration har dog i den udstrækning, det har været muligt, søgt at inddrive de manglende huslejebetaling. I regnskabet 2020 har KU i konsekvens heraf dækket manglende huslejeindbetalinger på ca. mio. kr. 2,2, som en del af tomgangsdækningen. Der har i 1. semester 2020 været en gennemsnitlig tomgang på 7,5%, og i andet semester var den gennemsnitlige tomgang på 20,7%. For hele året udgjorde den gennemsnitlige tomgang 13,8%, svarende til en tomgangsdækning på i alt ca. mio. kr. 15,5. Det er væsentlig over den budgetterede tomgang på mio. kr. 3,9. Den høje tomgang har haft en indflydelse på fondens likviditet, pga. færre midler i indbetalt depositum. Der har igennem hele 2020 været stor fokus på likviditeten, og KU har derfor acontoudbetalt tomgangsdækning. Den gennemsnitlige likviditet har i 2020 ligget på et lavere niveau end i 2019, men der har ikke på noget tidspunkt i 2020 været likviditetsproblemer. I sommeren 2019 besluttede direktionen i øvrigt nogle ændringer vedrørende betalingerne ved kontraktindgåelsen, som indebærer, at lejerne betaler både deposita og 3 måneders husleje forud ved kontraktindgåelsen. Ændringen har haft en positiv likviditetsbetydning, især i den nuværende COVID-19-situation.

Der er i 2020 investeret i udarbejdelsen af en ny hjemmeside. Investeringen hertil er blevet aktiveret og vil blive afskrevet over de næste 3 år. Den nye hjemmeside er blevet taget positivt imod og har givet færre henvendelser til Servicedesk end normalt.

Fondens huslejeindtægter i 2020 svarer til det forventede ved budgetlægningen, pga. huslejeregulering i forbindelse med udlejning til 2. semester. De samlede huslejeindtægter for 2020 er ca. mio. kr. 1,5 større end budgetteret. Øvrige indtægter i 2020 udgør ca. mio. kr. 7,4, hvoraf mio. kr. 5 vedrører kapitaltilførsel fra KU til fremtidige istandsættelser. Kapitaltilførslen er samtidig hensat i regnskabet til istandsættelse og har derfor ingen indflydelse på årets resultat.

Fondens omkostninger i 2020 til ejendomsdrift er større end forventet ved budgetlægningen. Det skyldes blandt andet flere omkostninger til rengøring og E-syn end forventet ved budgettering. Udgangspunktet ved budgetteringen var, at der gennemsnitlig ville være 1,5 ind- og fraflytninger i løbet af 2020, men det endte med flere korttidsudlejninger og derved flere ind- og fraflytningssyn. Dette skal ses i lyset af den nuværende COVID-19-situation. Der er samlet en meromkostning for de 2 poster på mio. kr. 1,8. Huslejeomkostningerne til ejerne udviser en overskridelse på mio. kr. 0,6 i forhold til det budgetterede.

De samlede omkostninger til vedligeholdelse og istandsættelse udviser et mindre forbrug på mio. kr. 0,6.

Forbrugsomkostningerne udviser samlet en overskridelse på mio. kr. 0,4.

Ledelsesberetning

Den væsentligste årsag til den samlede overskridelse på mio. kr. 2,8 i ejendommenes driftsomkostninger er omkostningerne til tab på debitorer, som er overskredet med mio. kr. 0,8. Tab på debitorer hænger sammen med COVID-19-situationen, og disse tab bliver dækket af KU, som en del af tomgangsdækningen. Der er i regnskabet for 2020 hensat mio. kr. 5 mere end budgetteret til vedligeholdelse og møbeludskiftninger. Det skyldes den modtaget kapitaltilførsel fra KU, som hensættes til fremtidige omkostninger til istandsættelse.

De administrative indtægter er for 2020 mindre end forventet. Det skyldes den store tomgang i 2020 og deraf færre administrationsbidrag. Tomgangsdækningen fra KU dækker også de færre administrationsbidrag, da det er en del af huslejen. Denne del er dog ikke overført fra tomgangsdækning til de administrative indtægter. Antallet af lejemål har i 2020 været lavere end forventet ved budgetlægningen. Det skyldes blandt andet, at tilgangen af yderligere værelser er udskudt på grund af COVID-19.

De administrative omkostninger for 2020 er samlet mio. kr. 1,0 større end budgetteret. På personaleomkostningerne er der et mindre forbrug på mio. kr. 0,1. Som nævnt er der i 2020 udviklet en ny hjemmeside, og omkostningerne hertil er blevet aktiveret. Det betyder en større afskrivning på IT. Det giver samlet set en mindre overskridelse på mio. kr. 0,2. Øvrige omkostninger er i regnskab 2020 overskredet med mio. kr. 0,9, hvilket hovedsageligt skyldes større advokatomkostningerne, som ligger under denne omkostningspost. Overskridelsen skyldes flere retssager, hvoraf flere er blevet afsluttet i 2020.

Der er i regnskabet for 2020 ekstraordinære indtægter på mio. kr. 7,4. De ekstraordinære indtægter vedrører hovedsageligt kapitaltilførsel fra KU på mio. kr. 5 samt overførelser af hensættelser til afskrivning på møbler på Mariendalsvej og Kulbane Kollegiet. KU har givet tilskud til etablering af internet på Mariendalsvej. Ekstraordinære indtægter indeholder også reguleringer tidligere år, og der er i regnskabet 2020 regulering vedr. tidligere år på mio. kr. 1,5. Der er blandt andet regulering tidligere år på mio. kr. 0,7 på husleje på Vendsysselvej samt omkostninger på Østerbro Kollegiet for 2019, som KU i henhold til driftsaftalen skal dække.

Fonden har i hele 2020 haft en positiv likviditet på bankkontoen, og der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter til styring af likviditeten. Trækket på fondens likviditet er relativt stort ved semesterskiftene, men det skal ses i sammenhæng med styrkelsen af fondens likviditet, herunder den aftalte kapitaltilførsel fra KU, hvor der i 2020 er indbetalt mio. kr. 5.

Ved udgangen af 2020 udlejes der fra 26 ejendomme, og det samlede ejendomsregnskab balancerer. For enkelte ejendomme udviser regnskabet et mindre underskud, men det vurderes ikke, at det er kritiske underskud. Der er i løbet af 2020 tilgået en enkelt ejendom, Kulbane Kollegiet, mens der er fragået 2, Godthåbsvej og Grundtvigsvej.



Ledelsesberetning

Der er i 2020 arbejdet videre med opdateringen af et IT-redskab til opfølgning på studerende, som har et udestående med fonden. Det har betydet, at fonden i dag giver de studerende kortere frister i forhold til betalingen af deres udeståender, og griber hurtigere ind, når der opstår udeståender i bo-perioden. I forbindelse med COVID-19 opstod der en situation, hvor mange studerende rejste hjem, mens de stadigvæk havde en uopsigelig lejekontrakt – og dermed havde et udestående med fonden. Med udgangspunkt i den opdaterede procedure, blev der hurtigt skabt et overblik over antallet af udeståender, og der blev på den baggrund indgået en aftale med KU om dækning af disse tab, som det ikke ville lykkes at inddrive, idet der reelt ville være tale om en tomgang. Sagerne, som opstod hen over sommeren, blev overgivet til advokat, og de fleste sager er nu allerede afsluttet.

Fonden har ændret regnskabsprincip i 2019 for tilskud fra KU, som gives til depositum i forbindelse med etableringen af nye lejemål. Tilgangen af depositum vil fremover være en tilgang i fondens grundkapital. Fondens grundkapital er i løbet af 2020 forhøjet til mio. kr. 6,6 i henhold til regnskabet for 2019.

Fonden er som nævnt påvirket af den nuværende COVID-19-situation, og det betyder at fonden på nuværende tidspunkt har en stor tomgang. Udenlandske studerende kan ikke komme ind i Danmark og kan derfor heller ikke flytte ind. Det er KU og ledelsens opfattelse, at først i 2022 vil situationen blive normaliseret, men det er håbet, at efterårssemesteret vil vise en positiv ændring. Fonden er igennem tilkudsaf-talen med KU dækket mod tomgang og deraf følgende nedgang i indtægter – og vil stadig være en going concern.

Udlejningssituationen

Der er siden 2017 blevet arbejdet systematisk med at forbedre udlejningssituationen, og i 2019 endte fonden med en gennemsnitlig tomgangsprocent på 3,4, hvilket må anses for det nærmeste det er muligt at komme fuld udlejning. Det var forventningen ved indgangen til 2020, at den tendens kunne opretholdes. Desværre ramte COVID-19 Danmark i foråret, og det ramte også fonden. Bl.a. rejste mange studerende rejste hjem over hals og hoved. Det gav udfordringer med hensyn til udlejningssituationen, og fonden fik derfor – som nævnt – aftalt, at KU som led i tomgangs-dækningen dækkede udeståender, som følge af Corona-situationen, og som det ikke havde været muligt at inddrive. Der blev desuden ikke som normalt afholdt sommerkurser på KU, og det resulterede i stort set ingen udlejning i sommerperioden. Alt tyder på, at der ville gå længere tid, inden situationen igen vil være normal, og fonden besluttede derfor blandt andet at fremrykke opsigelsen af kontrakten for Tåsingegade Kollegiet allerede til 1. april 2021. Derudover forlængede man ikke kontrakten på Diakonissen. Fonden indgik dog i august 2020 en kontrakt om 206 nye boliger på Engvej, til ibrugtagning i september 2021. På grund af den nuværende situation valgte fonden ikke at udnytte en option på yderligere 72 boliger. Det er meddelt KU, at den planlagte tilgang af boliger i 2020 og 2021 er udskudt til foreløbig 2022. Der vil i første halvår 2021 blive udarbejdet en revideret prognose for boligbehovet i de kommende år. Det forventes også, at KU beslutter, at udenlandske full degree-studerende fra alle fakulteterne vil blive omfattet af boligtilbuddet. For at begrænse tomgangen valgte direktionen i sommeren 2020 at åbne op for udlejning til danske studerende. KU blev informeret, og det blev lagt ud på diverse sociale medier.



Ledelsesberetning

Effekten har desværre ikke været så stor som forventet, og det kan konstateres, at også andre ungdomsboliger er ramt af COVID-19 situationen.

Som følge af situationen er den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2020 endt på 13,8%. 2. semester havde en gennemsnitlig tomgangsprocent på 20,7%. Det er håbet, at situationen begynder at ændre sig fra og med efterårssemesteret 2021, men formentlig først for efterårssemesteret 2022 vil situationen nærme sig den normale udlejningssituation.

Tomgangsprocenten udgjorde 13,8%, svarende til en tomgangsdækning på mio. kr. 13,3. Derudover har KU dækket lejetab på mio. kr. 2,2 som følge af den situationen der opstod i forbindelse med COVID-19, som følge af, at de studerende rejste hjem, før deres kontrakter udløb.

Det 1. semester 2021 udviser på nuværende tidspunkt en tomgangsprocent på over 26%, men det forventes også, at det er det hårdest ramte semester, og at situationen som nævnt vil ændre sig til efterårssemesteret.

Jura

Der er fortsat udestående omkring de kontraktlige forhold for enkelte af ejendommene/boligerne, som fonden lejer. Det gælder tidligere indgåede erhvervslejekontrakter fra 2010 og frem, hvor boliger ikke længere har kunnet lejes på erhvervslejekontrakter, da de er omfattet af lejeloven, uanset om de lejes til fremleje.

Sagen vedr. ejendommen Vendsysselvej 39 blev afsluttet i 2020. Ejeren havde anket sagen til Landsretten, efter fonden havde fået medhold i Boligretten, men det endte med, at der i februar 2020 blev indgået et forlig, der indebar, at der blev indgået en boliglejekontrakt, og lejen blev nedsat til det af fonden krævede niveau. Samtidigt trak ejeren den stævning tilbage, som man havde indgivet mod bestyrelsens medlemmer, som følge af indgåelse af den ulovlige kontrakt. Fonden fik således medhold i alt i sagen.

Af uafklarede sager tilbagestår lejemålene i Tåsingegade Kollegiet, hvor fonden har haft så store problemer med at få ejeren, PSNordicom, som er engelsk ejet, til at leve op til sin vedligeholdelsesforpligtelse som ejer, at den manglende vedligeholdelse er blevet indbragt for huslejenævnet. Ejeren hævder, at alle lejemålene er omfattet af den oprindelige erhvervslejekontrakt, mens fonden fastholder, at det kun gælder for den oprindelige kontrakt. De fleste lejemål var omfattet af aftaler fra 2010 og frem – og er således omfattet af lejeloven. Huslejenævnet mente ikke, at de kunne behandle sagen, men ankenævnet stadfæstede, at lejemålene, indgået fra 2010 og frem, er boliglejemål. Dermed kunne sagen behandles af huslejenævnet. PSN har herefter indbragt ankenævnets afgørelse for boligretten. Fonden har fraflyttet lejemålene i Tåsingegade Kollegiet den 1. februar 2021, idet kontrakten ophører den 31. marts 2021, men sagen er opretholdt.



Ledelsesberetning

Det er dog vigtigt at pointere, at der generelt er et godt og velfungerende samarbejde mellem ejerne af boligerne og fonden.

Fonden har rejst en erstatningssag mod sin tidligere advokat på baggrund af den rådgivning, der er blevet givet i forbindelse med indgåelse af erhvervslejekontrakterne og andre kontrakter, f.eks. hvor der ikke har været taget højde for ændringerne i lejeloven i 2015 af vedligeholdelsesbestemmelserne.

Fondens værdier og målsætninger

Fondens administration har i 2020 fortsat og afsluttet arbejdet med at fastlægge værdier og målsætninger for fondens virke. Der er fastsat en række KPI'er, som der vil blive fulgt op på i de kommende år.

Uddelinger

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 2020 foretaget almene uddelinger til istandsættelse for 1.245.294 kr.



Ledelsesberetning

Vedtægter og navn

Bestyrelsen godkendte den 5. august 2020 endeligt den nye vedtægt, herunder også nyt navn, "Housing Foundation Copenhagen – fond". Den 7. august 2020 gav Erhvervsstyrelsen endelig tilladelse til vedtægtsændringen. Det forventes, at der efter godkendelsen af regnskabet for 2020 kan vælges en ny bestyrelse med tiltræden medio 2021.

God fondsledelse

Bestyrelsen behandlede på mødet den 29. maj 2020 "God fondsledelse" og besluttede at foretage enkelte ændringer heri.

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

<https://2mzef522eslz54jvv1i5e0nk-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2021/03/2021-03-24-Boligfonden-Lovpligtig-redegorelse-om-god-fondsledelse.pdf>

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

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 2020 foretaget interne almenvelgørende uddelinger for t.kr. 1.245.

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har udarbejdet redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a. Denne er tilgængelig på fondens hjemmeside: <https://2mzef522eslz54jvv1i5e0nk-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2021/03/2021-03-24-Boligfonden-Lovpligtig-redegorelse-om-god-fondsledelse.pdf>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Housing Foundation Copenhagen for 2020 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 2020 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:

	Brugstid
Indretning af egne lokaler	3-6 år
Indretning af lejede lokaler	5 år
It/software	3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 likvide beholdninger.

Egenkapital

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



Anvendt regnskabspraksis

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		5.877.798	7.906.186
Personaleomkostninger	1	<u>-4.244.584</u>	<u>-4.603.528</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.633.214	3.302.658
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-2.130.165</u>	<u>-1.819.911</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-496.951	1.482.747
Resultat før finansielle poster		-496.951	1.482.747
Finansielle omkostninger		<u>-69.644</u>	<u>-92.452</u>
Resultat før skat		-566.595	1.390.295
Skat af årets resultat		<u>135.610</u>	<u>-163.220</u>
Årets resultat		<u>-430.985</u>	<u>1.227.075</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-430.985</u>	<u>1.227.075</u>
		<u>-430.985</u>	<u>1.227.075</u>



Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		499.816	719.701
Indretning, egne lokaler		72.121	98.863
Indretning, lejede lokaler		2.893.866	4.331.339
Materielle anlægsaktiver	3	3.465.803	5.149.903
Deposita til ejere		15.939.860	16.019.529
Finansielle anlægsaktiver		15.939.860	16.019.529
Anlægsaktiver i alt		19.405.663	21.169.432
Møbler og hjælpematerialer		170.032	115.095
Varebeholdninger		170.032	115.095
Andre tilgodehavender		8.208.490	6.535.612
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.944.256	3.007.050
Tilgodehavender		11.152.746	9.542.662
Likvide beholdninger		26.487.882	22.811.733
Omsætningsaktiver i alt		37.810.660	32.469.490
Aktiver i alt		57.216.323	53.638.922



Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Grundkapital		6.600.000	4.600.000
Henlæggelser		1.017.001	1.017.001
Reserver		4.479.059	4.910.044
Egenkapital		12.096.060	10.527.045
Hensættelse til udskudt skat		27.610	163.220
Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning		18.313.151	13.793.980
Hensatte forpligtelser i alt		18.340.761	13.957.200
Anden gæld		134.571	144.359
Langfristede gældsforpligtelser		134.571	144.359
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere		2.943.997	4.620.473
Skyldig husleje ejere og leverandører af varer		871.122	1.229.972
Modtaget forudbetalt tilskud		10.262.744	4.319.203
Anden gæld		1.568.400	2.723.358
Skyldig husleje, studerende		434.624	1.025.116
Deposita fra lejere		10.564.044	15.092.196
Kortfristede gældsforpligtelser		26.644.931	29.010.318
Gældsforpligtelser i alt		26.779.502	29.154.677
Passiver i alt		57.216.323	53.638.922
Eventualforpligtelser	4		



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Henlæggelser</u>	<u>Reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	4.600.000	1.017.001	4.910.044	10.527.045
Kontant kapitalforhøjelse	2.000.000	0	0	2.000.000
Årets resultat	0	0	-430.985	-430.985
Egenkapital 31. december 2020	<u>6.600.000</u>	<u>1.017.001</u>	<u>4.479.059</u>	<u>12.096.060</u>



Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, feriepenge og honorarer	3.716.009	4.066.197
Pensioner	417.014	419.040
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	111.561	118.291
	<u>4.244.584</u>	<u>4.603.528</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>772.322</u>	<u>815.635</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>2.130.165</u>	<u>1.819.911</u>
	<u>2.130.165</u>	<u>1.819.911</u>
der fordeler sig således:		
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	1.673.212	1.409.821
Afskrivninger, inventar egne lokaler	26.741	26.741
Afskrivninger, andre anlæg samt it/software	430.212	383.349
	<u>2.130.165</u>	<u>1.819.911</u>



Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning, egne lokaler</u>	<u>Indretning, lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2020	2.682.191	276.792	8.307.019
Tilgang i årets løb	<u>210.326</u>	<u>0</u>	<u>235.739</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.892.517</u>	<u>276.792</u>	<u>8.542.758</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	1.962.489	177.930	3.975.680
Årets afskrivninger	<u>430.212</u>	<u>26.741</u>	<u>1.673.212</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>2.392.701</u>	<u>204.671</u>	<u>5.648.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>499.816</u>	<u>72.121</u>	<u>2.893.866</u>

4 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

Noter

4 Eventualforpligtelser (fortsat)

Fonden har indgået lejekontrakter med uopsigelighed i løbeperioden 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.

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.