

Housing Foundation Copenhagen

Årsrapport for 2021

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde den 23. maj 2022

Søren Peter Hvidegaard Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

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



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

København, den 23. maj 2022

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen
direktør

Bestyrelse

Christian Schultz
formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen

Lars Jørgen Langkjær



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 23. maj 2022

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 2021 Hjemsted: København
Bestyrelse	Christian Schultz, formand Jan Andresen Nielsen Lone Lund-Rasmussen Lars Jørgen Langkjær
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



Ledelsesberetning

Indledning

Fondens resultatopgørelse udviser et underskud på mio. kr. 1,1 før skat, som overføres til egenkapitalen. Den væsentligste del af underskuddet skyldes ekstraordinære omkostninger til advokat. Herudover er der en overskridelse på personalebudgettet, hvilket i det væsentligste skyldes omkostninger til en barselsorlov.

På trods af underskuddet i 2021 på mio. kr. 1,1 er det direktionens vurdering at det ikke har ændret på det forhold, at der er sket en styrkelse af fondens økonomi og en forbedret økonomistyring.

COVID-19 og regnskabet

Regnskabet afspejler ligesom i 2020 den aktuelle COVID-19 situation. Lejeindtægterne i december er ca. 1 mio. kr. mindre end i regnskabet for 2019, som er 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 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. I den aktuelle situation vil den manglende huslejeindbetaling dog blive dækket af tomgangsdækningen fra KU i 2022 og får dermed på sigt ingen likviditetsmæssig betydning.

COVID-19 resulterede i starten af 2021 i, at en del studerende ikke kunne rejse ind i Danmark og dermed ikke kunne få adgang til deres lejede bolig. Fonden havde derfor aftalt med KU, at man ekstraordinært kunne kompensere de studerende for den periode, som de ikke kunne benytte deres bolig. Fonden havde på den baggrund udbetalt compensation på ca. mio. kr. 0,7, som efterfølgende blev dækket af tilskud fra KU. Derudover viste det sig allerede i starten af 1. semester af 2021, at fondens økonomi også i 2021 ville blive påvirket af en højere tomgang end normalt. I 1. semester 2021 var den gennemsnitlige tomgang på 25,2% og i 2. semester var den på 9,8%. For hele året udgjorde den gennemsnitlige tomgang 17,5%, svarende til en tomgangsdækning fra KU på i alt ca. mio. kr. 14,7, hvor der var budgetteret med en dækning på mio. kr. 13,8. KU har også som led i at afværge tomgang dækket huslejenedsættelser på kollegierne på Rebslagervej og Sølvgade for mio. kr. 3,7. I regnskabet er der således medtaget en samlede tomgangsdækning fra KU på mio. kr. 19,1.

Huslejeindtægter

Fondens huslejeindtægter i 2021 er samlet ca. mio. kr. 1,4 større end forventet ved budgetlægningen. Det skyldes at huslejen i forbindelse med udlejning til 2. semester blev forhøjet.



Ledelsesberetning

Driftsregnskab

Fondens samlede driftsudgifter i 2021 er større end budgetteret. De samlede huslejudgifter udviser en overskridelse på mio. kr. 2,8. Det skyldes større huslejeregulering samt en længere tomgangsperiode ved fraflytning på Tåsingegade end oprindeligt budgetteret. De samlede udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse udviser et mindre forbrug på mio. kr. 2,4. De samlede hensættelser og afskrivninger udviser en overskridelse på ca. mio. kr. 0,7, som dækkes af tilskud under øvrige indtægter. De samlede driftsudgifter udviser en overskridelse på mio. kr. 1,7.

Det samlede driftsregnskab udviser imidlertid et overskud på mio. kr. 0,9. Det skyldes at ved opgørelsen af det samlede driftsregnskab er medtaget KU's tilskud til tomgangsdækning og kapitaltilførsel.

De administrative indtægter er for 2021 mindre end forventet, det skyldes den store tomgang i 2021 og deraf færre administrationsbidrag. Administrationsbidragene er dog en del af huslejen og tomgangsdækningen fra KU dækker derfor også de færre administrationsbidrag. Der sker dog ikke overførsel for de mindre administrationsbidrag fra tomgangsdækning til de administrative indtægter.

De administrative udgifter for 2021 er samlet mio. kr. 1,7 større end budgetteret. På personaleudgifterne er der en overskridelse på mio. kr. 0,4, hvilket skyldes ekstra assistance i sommeren 2021 samt barselsvikar. Der har i 2021 været behov for ekstra it-assistance, hvilket har betydet en mindre overskridelse på ca. mio. kr. 0,1. Øvrige udgifter er i regnskab 2021 overskredet med mio. kr. 0,8, hvilket hovedsageligt skyldes et merforbrug af advokat assistance i forbindelse med de mange retssager, som der særskilt er redegjort for senere. Det er overskridelsen på de administrative udgifter, der er den væsentligste årsag til årets underskud på mio. kr. 1,1.

Der er i regnskabet for 2021 ekstraordinære indtægter på mio. kr. 5,7. De ekstraordinære indtægter vedrører hovedsageligt kapitaltilførsel fra KU på mio. kr. 5 samt overførelser af hensættelser til afskrivning på møbler på Mariendalsvej, Kulbane Kollegiet og Engvej.

Likviditet

En høj tomgang påvirker likviditeten idet der indbetales mindre i depositum, men det har på intet tidspunkt i 2021 medført likviditetsproblemer.

Fonden har i hele 2021 haft en positiv likviditet på bankkontoen, og der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter til styring af likviditeten. Fondens likviditet påvirkes mest i negativ retning i forbindelse med semesterskiftene, hvor der samtidig ligger store huslejobetalinger til ejerne. Direktionens tidligere beslutning om ændringer i de studerendes betalinger ved kontraktindgåelsen og kapitaltilførslen fra KU, har været med til at sikre likviditeten i fonden. Ultimo 2021 er fondens likviditet på ca. mio. kr. 31.

Ledelsesberetning

Grundkapital

Fonden ændrede i 2019 regnskabsprincip vedrørende 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. I 2021 har der været en tilgangen af depositum for Engvej Studios. Dette depositum udgør mio. kr. 3,8. Dertil kommer depositum for Kulbanekollegiet på mio. kr. 0,3. I 2022 vil dette resultere i en forhøjelse af fondens grundkapital, så den herefter udgør mio. kr. 10,7.

Forretningsgange og instrukser

Der har i 2021 vist sig et tydeligt behov for nye og opdaterede forretningsgange og instrukser for økonomifunktionen. Behovet har vist sig da der opstod en række udfordringer på grund af personaleudskiftning. Udskiftningen viste, at der ikke var en tilstrækkelig dokumentation for håndteringen af en række funktioner og procedurer i økonomifunktionen og heraf manglende videreførelse af viden og kendskab på nogle områder i funktionen. Dette problem vil blive løst inden efteråret 2022.

Bookingsystemet – digital sagsbehandling

I 2021 startede fondens administration en videreudvikling af flowet i bookingsystemet, som vil gøre det mere brugervenligt, og at det på sigt gør fonden mindre afhængig af IT-assistance. Denne udvikling forventes afsluttet i 2022. IT-udgifterne hertil bliver aktiveret og vil blive afskrevet over de næste 3 år.

Der er i 2021 arbejdet videre med andre IT-redskaber og digital håndtering af lejeforholdene, kontakten med lejerne etc. Det medfører bl.a. at lejerne nu automatisk modtager remindermails f.eks. når der nærmer sig en betaling eller fraflytningstidspunktet nærmer sig. IT-redskabet for opfølgning på lejernes udestående med fonden fungerer nu også automatisk med rykker og overgivelse til inddrivelse ved advokat.

Status vedrørende lejemålene, herunder udestående sager

Primo 2021 udlejedes der fra 23 ejendomme og det samlede ejendomsregnskab udviser et overskud på mio. kr. 0,9. Blandt de enkelte ejendomsregnskaber er der både nogle med over- og underskud. Der er i løbet af 2021 tilgået en enkelt ejendom – Engvej Studios, mens der er fragået 4 – Diakonisse Kollegiet, Rævegade, Kagså Kollegiet og Tåsingegade Kollegiet.

Ved udgangen af 2021 har fonden 1.274 boliglejemål med i alt 1.338 mulige lejere, idet nogle af boligerne udlejes som deleboliger på to kontrakter.

For efterårssemesteret 2022 reduceres antallet af lejemål med 102 boliger, da Østerbrokollegiet fraflyttes. På grund af COVID-19 forventes disse boliger først erstattet med nye boliger i 2023, da situationen først forventes at blive normal her.



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 mens 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 afgjort i 2021, men enkelte af sagerne er videreført i 2022. Den væsentligste af sagerne vedrører det tidligere lejemål i Tåsingegade, hvor fonden havde indbragt ejeren Park Street Nordicom A/S for huslejenævnet for gentagne tilfælde af manglende vedligeholdelse og for høj husleje. Ejeren ville ikke anerkende at huslejenævnet kunne behandle sagen, idet man henholdt sig til at de første kontrakter var indgået som erhvervslejekontrakter og alle øvrige lejeaftaler efterfølgende var relateret til disse aftaler og dermed var erhvervslejeaftaler. Fondens påstand har været, at alle aftaler fra 2010 og frem har været boliglejeaftaler, da det efter 2010 ikke har været lovligt at indgå erhvervslejeaftaler for boliglejemål. Det vedrører langt den overvejende del af lejemålene. Ankenævnet afgjorde, at det var boliglejemål og at huslejenævnet derfor skulle behandle sagerne. Det ville ejeren ikke acceptere, hvorfor man indbragte sagen for byretten som også afgjorde, at det var boliglejemål og dermed sendte sagen tilbage til huslejenævnet. Det har ejeren heller ikke villet anerkende og indbragte derefter sagen for landsretten, som forventes at afgøre sagen i 2022. Samtidigt har ejeren nu indbragt en sag vedrørende fraflytningen for byretten for så vidt gælder erhvervslejemålene. Denne forventes også behandlet af retten i 2022. Fonden har indbragt fraflytningen for huslejenævnet, men den sag vil nævnet formentlig sætte i bero indtil landsrettens afgørelse foreligger.

Fondens bestyrelse besluttede i 2020 at rejse et erstatningskrav over for fondens tidligere advokat for rådgiversvigt. Byretten afgjorde sagen i 2021 til fordel for modparten. Bestyrelsen overvejede nøje om man skulle anke sagen, da man fortsat var af den opfattelse at der var tale om svigt, men besluttede dog at undlade at anke.

Udlejningssituationen

Coronaen ramte som nævnt fonden hårdt, og den gennemsnitlige tomgangsprocent for 2021 blev på 17,5%, hvor 1. semester har en gennemsnitlig tomgangsprocent på 25,2%. Det forventes at man skal hen i efterårs-semesteret 2023 før situationen igen bliver normal.



Ledelsesberetning

Tomgangsprocenten på 17,5% svarer til en tomgangsdækning på mio. kr. 14,7.

KU har sammen med den almindelige tomgang dækket lejetab på mio. kr. 0,7 som følge af den situation, der opstod i forbindelse med COVID-19 og som resulterede i, at de studerende ikke kunne rejse ind i Danmark. KU har herudover dækket ekstraordinære huslejenedsættelse på kollegierne Sølvgade og Rebslagervej på mio. kr. 3,7 som led i at begrænse tomgangen.

For 1. semester 2022 udgør tomgangen aktuelt 8,5%, og det forventes at efterårssemester bliver på samme niveau – evt. lidt lavere.

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, men p.g.a. den ekstraordinære situation har opfølgningen på disse været udsat. Der følges dog op herpå i 2022, bl.a. med tilfredshedsmålinger.

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. Der er herefter i 2021 valgt en ny bestyrelse, som konstituerede sig den 14. juni 2021.

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.



Ledelsesberetning

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

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har i forbindelse med godkendelse af regnskabet på mødet den 23. maj 2022 bekræftet den i 2021 vedtagne redegørelse om "God fondsledelse."

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

<https://2mzef522eslz54jvv1i5e0nk-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2022/05/Lovpligtig-redegorelse-om-god-fondsledelse.pdf>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Housing Foundation Copenhagen for 2021 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 2021 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	Restværdi
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. 30.700 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.

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		<u>5.806.312</u>	<u>5.877.798</u>
Personaleomkostninger	1	-4.529.420	-4.244.584
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-2.176.470</u>	<u>-2.130.165</u>
Finansielle omkostninger		<u>-183.628</u>	<u>-69.644</u>
Resultat før skat		-1.083.206	-566.595
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>135.610</u>
Årets resultat		<u><u>-1.083.206</u></u>	<u><u>-430.985</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.083.206</u>	<u>-430.985</u>
		<u><u>-1.083.206</u></u>	<u><u>-430.985</u></u>



Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
It/software		219.163	499.816
Indretning, egne lokaler		45.380	72.121
Indretning, lejede lokaler		4.988.441	2.893.866
Materielle anlægsaktiver	3	5.252.984	3.465.803
Deposita til ejere		19.230.087	15.939.860
Finansielle anlægsaktiver		19.230.087	15.939.860
Anlægsaktiver i alt		24.483.071	19.405.663
Møbler og hjælpematerialer		176.459	170.032
Varebeholdninger		176.459	170.032
Andre tilgodehavender		6.680.188	8.208.490
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		14.334.037	2.944.256
Tilgodehavender		21.014.225	11.152.746
Likvide beholdninger		31.071.854	26.487.882
Omsætningsaktiver i alt		52.262.538	37.810.660
Aktiver i alt		76.745.609	57.216.323



Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Grundkapital		6.600.000	6.600.000
Henlæggelser		1.017.001	1.017.001
Reserver		3.395.852	4.479.059
Egenkapital		11.012.853	12.096.060
Hensættelse til udskudt skat		27.610	27.610
Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning		24.368.893	18.313.151
Hensatte forpligtelser i alt		24.396.503	18.340.761
Anden gæld		0	134.571
Langfristede gældsforpligtelser		0	134.571
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere		5.632.626	2.943.997
Skyldig husleje ejere og leverandører af varer		10.725.758	871.122
Modtaget forudbetalt tilskud		4.558.729	10.262.744
Anden gæld		7.177.349	1.568.400
Skyldig husleje, studerende		53.803	434.624
Deposita fra lejere		13.187.988	10.564.044
Kortfristede gældsforpligtelser		41.336.253	26.644.931
Gældsforpligtelser i alt		41.336.253	26.779.502
Passiver i alt		76.745.609	57.216.323
Eventualforpligtelser	4		



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Henlæggelser</u>	<u>Reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	6.600.000	1.017.001	4.479.058	12.096.059
Årets resultat	0	0	-1.083.206	-1.083.206
Egenkapital 31. december 2021	<u>6.600.000</u>	<u>1.017.001</u>	<u>3.395.852</u>	<u>11.012.853</u>



Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, feriepenge og honorarer	3.997.492	3.716.009
Pensioner	400.600	417.014
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	131.328	111.561
	<u>4.529.420</u>	<u>4.244.584</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	731.859	722.322
Lone Lund-Rasmussen	60.000	50.000
	<u>791.859</u>	<u>772.322</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>2.176.470</u>	<u>2.130.165</u>
	<u>2.176.470</u>	<u>2.130.165</u>
der fordeler sig således:		
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	1.680.364	1.673.212
Afskrivninger, inventar egne lokaler	26.741	26.741
Afskrivninger, andre anlæg samt it/software	469.365	430.212
	<u>2.176.470</u>	<u>2.130.165</u>



Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>It/software</u>	<u>Indretning, egne lokaler</u>	<u>Indretning, lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2021	2.892.516	276.792	8.542.759
Tilgang i årets løb	188.713	0	3.774.938
Kostpris 31. december 2021	<u>3.081.229</u>	<u>276.792</u>	<u>12.317.697</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	2.392.701	204.671	5.648.892
Årets afskrivninger	469.365	26.741	1.680.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>2.862.066</u>	<u>231.412</u>	<u>7.329.256</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>219.163</u>	<u>45.380</u>	<u>4.988.441</u>

Noter

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

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.