

Københavns Universitets Boligfond af 2008

Årsrapport for 2019

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde den 29. maj 2020

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
Noter til årsrapporten	19



Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Københavns Universitets Boligfond af 2008.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

København, den 29. maj 2020

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen
direktør

Bestyrelse

Erik Bisgaard Madsen
formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Københavns Universitets Boligfond af 2008

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. maj 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Fondsoplysninger

Fonden	Københavns Universitets Boligfond af 2008 Njalsgade 76 2300 København S CVR-nr.: 32 13 98 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 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 for 2019 udviser et overskud på mio. kr. 1,4 før skat.

Ledelsens beretning er i 2019 opbygget efter den udviklingsplan, som er aftalt med bestyrelsen og som dækker over følgende 7 punkter:

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

I ledelsesberetningen for 2019 er der redegjort for de enkelte punkter i udviklingsplanen.

Ledelsesberetning

Økonomi

Der er i 2019 arbejdet videre med bestyrelsens beslutning fra foråret 2017, hvori der blev besluttet en række tiltag m.h.p. at få fondens økonomi på fode. Med 2019-regnskabet resultat med et overskud på mio. kr. 1,2, er bestyrelsens og direktionens mål om en styrkelse af fondens økonomi og en forbedret økonomiske styring nået.

Der er i 2019 arbejdet videre med at forbedre og opdatere forretningsgange på de væsentligste områder, herunder også de økonomiske. Der arbejdes løbende med tiltag, som mindsker mulighederne for tab og som sikrer fondens indtægter. Fokus har 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.

I sommeren 2018 indførte fonden et nyt indtægtsgrundlag, som har givet en bedre mulighed for styring af fondens økonomi. Fondens økonomi er i dag væsentligt forbedret, og regnskabet for 2019 udviser således et overskud på mio. kr. 1,2 inkl. tomgangsdækning fra Københavns Universitet. Der har igennem hele 2019 været en høj udlejningsniveau, som har haft en positiv indvirkning på fondens økonomi og på den nødvendige tomgangsdækning fra Københavns Universitet. I sommeren 2019 besluttede direktionen nogle ændringer vedrørende betalingerne ved kontraktindgåelsen, som betyder at de studerende betaler både deposita og 3 måneders husleje ved kontraktindgåelsen. Det har lettet den administrative kontrol, samt sikret at der ikke udleveres nøgler til studerende, som ikke har betalt 3 måneders husleje forud. Der er i regnskabet for 2019 medtaget udgifter til gennemførelsen af syn i forbindelse med ind- og fraflytninger. Der var i budgettet for 2019 ikke medtaget udgifter til gennemførelse af synene, og denne udgift påvirker derfor ejendommenes resultat for 2019. Indførelsen af syn i forbindelse med ind- og fraflytninger vil på sigt sikre en bedre styring af fondens vedligeholdelsesudgifter, samt sikre at misligholdelse dækkes af den studerende, som har forvoldt det. Fondens indtægter i 2019 er større end forventet ved budgetlægningen. Dette skyldes, at der har været en større udlejning. Den større udlejning ses også ved den lavere tomgangsdækning fra Københavns Universitet. Der har i 2019 været behov for at hæve huslejen i forbindelse med budgettet for 2019, og for nogle af lejemålene har det været nødvendigt at hæve huslejen i 2 omgange i løbet af 2019. De samlede huslejeindtægter for 2019 er mio. kr. 7,4 større end budgetteret. I huslejeindtægterne indgår også indtægter fra udligning af forudbetalt husleje for tidligere semester – 2. semester 2018. De administrative indtægter er for 2019 mindre end forventet, og det er især gebyrindtægterne, som er faldet. Bl.a. er gebyrerne for "Late payment" og "Bank transfer" faldet. De lavere gebyrindtægter skal ses som en positiv udvikling, da de skyldes, at de studerende har betalt på deres due date og har brugt flowet som betalingsmulighed i stedet for bankoverførsel. Der er i budget 2019 1.350 lejemål, men der er kun administrationsindtægter for 1.200 lejemål. Det skyldes, at der har været afgang af lejemål samt at Mariendalsvej er udlejet fra den 1. august 2019. Hertil kommer, at administrationsbidraget kun indgår med det høje administrationsbidrag i 11 måneder, da det blev forhøjet ved udlejningen fra 1. februar 2019.

Fondens udgifter i 2019 til ejendomsdrift er større end forventet ved budgetlægningen. Det skyldes blandt andet, at der har været større huslejestigninger end forventet. Forbrugsudgifterne udviser samlet en mindre overskridelse på mio. kr. 0,3. Den væsentligste årsag til overskridelsen i ejendommenes driftsudgifter er udgifterne til gennemførelsen af ind- og fraflytningssyn. Der er i 2019 brugt mio. kr. 1,1 til syn. Der var i budget 2019 ikke budgetteret med udgifter til syn. Driftsudgifterne på ejendommene for 2019 er samlet mio. kr. 2,3 højere end budgetteret. Der er i regnskabet for 2019 igen

Ledelsesberetning

hensat midler til vedligeholdelse og møbeludskiftninger, samt afskrevet fuldt på investeringerne til møbler.

De administrative udgifter for 2019 er samlet mio. kr. 3,0 større end budgetteret. Det skyldes blandt andet et merforbrug af IT-assistance i forbindelse med bookingrunderne samt i den daglige drift. I løbet af 2019 er der sket en opdatering af vores App, som har givet lettelser i brugen af App'en for de studerende samt i administrationen. Det ses bl.a. ved, at vores sidste bookingrunde i 2019 har været den bedste fungerende bookingrunde i Housing Foundations historie. Housing Foundation har i samarbejde med et eksternt IT-firma udviklet et synssystem med henblik på ind- og fraflytningssyn. Opdateringen af App'en og udviklingen af synssystemet bliver afskrevet over 3 år, og i 2019-regnskabet er medtaget afskrivninger for mio. kr. 0,4, som der ikke var budgetteret med. Den samlede overskridelse på IT-udgifter er i 2019 på mio. kr. 0,6. Øvrige udgifter er i 2019-regnskabet overskredet med mio. kr. 0,6, hvilket hovedsageligt skyldes advokatudgifterne, som ligger under denne udgiftspost. Overskridelsen er på mio. kr. 0,7, hvilket skyldes flere store retssager i 2019.

Fonden har i hele 2019 haft en positiv likviditet på bankkontoen, og der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter til styring af likviditeten. Fondens likviditet er presset i forbindelse med semesterskiftene, men dette forventes løst i forbindelse med en forventet kommende kapitaltilførsel fra Københavns Universitet i løbet af foråret 2020.

Der er i 2019 udarbejdet regnskaber for de 30 enkelte ejendomme. I de 30 ejendomme indgår også ejendomme, som er fraflyttet i løbet af 2019. Ved udgangen af 2019 udlejes der fra 27 ejendomme. Af de 30 ejendomme var der 9 ejendomme, som kom ud med underskud, og 21 ejendomme, som kom ud med et overskud. Af de 9 ejendomme med underskud blev 3 af ejendommene fraflyttet i 2019.

Der er i 2019 arbejdet videre med opdateringen af et IT-redskab til opfølgning på studerende, som har et udestående med fonden samt med procedurerne omkring opfølgningen. 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 2020 vil der blive arbejdet videre med at automatisere nogle af rykkerprocedurerne for at optimere processen yderligere. Tilgodehavender hos tidligere studerende er svære og omkostningsfulde at indkræve. Derfor er det vigtigt at minimere tilgodehavenderne, inden de studerende rejser fra Housing Foundations lejemål.

Fonden har ændret regnskabsprincip i 2019 vedrørende tilskud fra Københavns Universitet, som gives til depositum i forbindelse med etableringen af nye lejemål. Tilgangen af depositum vil samtidig være en tilgang i fondens grundkapital.

Efter regnskabsårets afslutning er verden blevet ramt af Corona-virus (Covid-19), og det kan medføre, at der i den nærmeste fremtid vil være færre studerende, som rejser ud for at studere i andre lande. Dette vil kunne påvirke fondens udlejning af værelser, medføre en tomgang og give en nedgang i indtægten i fonden. Fonden er igennem tilskudsaftalen med Københavns Universitet dækket mod sådan en tomgang og nedgang i indtægter, og vil stadig være en going concern.



Ledelsesberetning

Udlejningssituationen

Der er siden 2017 blevet arbejdet systematisk med at forbedre udlejningssituationen, og i 2019 var den gennemsnitlige tomgangsprocent på 3,4, hvilket svarede til en tomgang på ca. mio. kr. 3. Det er den laveste tomgang i mange år, og det ser ud til at fortsætte ind i 2020. Tomgangsniveauet ligger i 2019 under det, som forventes at være normal tomgang.

I 2019 har fonden været så tæt på fuld udlejning af boligerne til studerende, som det er muligt at nå. Når det gælder udlejning til staff, er der stadig udfordringer, men der blev iværksat tiltag i 2019, som forhåbentlig kan forbedre situationen. Staff udgør dog en relativt lille del af lejerne.

Tomgangen for hele 2019 endte på 3,4%, svarende til mio. kr. 2,9. 1. semester 2019 havde en tomgang på 3,2%, svarende til mio. kr. 1,2, mens 2. semester havde en tomgang på 3,7%, svarende til mio. kr. 1,7.

Fonden har i 2019 haft en nettotilgang af værelser med 174 værelser på Mariendalsvej. Den lave tomgang for hele 2019 viser, at fonden vil have brug for tilgang af værelser i den nærmere fremtid for at kunne dække behovet for værelser.

Ledelsesberetning

Jura

Der er for enkelte af ejendommene udeståender omkring de kontraktlige forhold. Bl.a. har der været indgået ulovlige erhvervslejekontrakter. Det drejer sig specielt om ejendommen Vendsysselvej 39. Fonden indbragte kontrakten og huslejeniveauet for huslejenævnet, som gav fonden medhold i, at der er tale om boliglejemål, og ikke erhvervsleje. Nævnet konstaterede derfor, at det kunne tage stilling til kontrakt og lejeniveau. Modparten indbragte dog sagen for Ankenævnet, som traf afgørelse om, at Huslejenævnet ikke kunne behandle sagen. Det var efter fondens advokats vurdering en direkte fejlagtig afgørelse og i strid med den gældende lejelov. Sagen blev derfor indbragt for Boligretten, som ved dom, afsagt den 26. februar 2019, gav fonden medhold. Boligretten gav dog samtidigt ejeren medhold i, at lejemålet kunne ophæves, fordi ejeren fandt, at lejemålet var udlejet i strid med lejeaftalen. Fonden ankede ophævelsen til Landsretten, og ejeren valgte derefter at anke spørgsmålet om erhvervslejekontrakten. Dertil kom, at ejeren den 18. juni 2019 stævnedes bestyrelsens medlemmer m.h.p. at gøre dem personligt ansvarlige for tab, som ejeren måtte lide, som følge af indgåelsen af den ulovlige kontrakt.

Sagen i Landsretten var berammet til den 28. februar 2020, men i december 2019 blev fondens advokat kontaktet af ejerens advokat om indgåelse af et forlig.

Der blev efterfølgende i februar 2020 indgået forlig, der indebærer, at ejeren anerkender, at der er tale om boliglejemål, at huslejen fra kontraktstart nedsættes fra 1.650 kr./m²/år til 1.350 kr./m²/år, at lejemålene ikke ophæves samt at sagen mod bestyrelsens medlemmer hæves. Fonden har dog fraskrevet sig procesrenter, men renterne vil indgå i sagen mod fondens tidligere advokat. Fonden kræver, at advokaten gøres erstatningsansvarlig for tab og omkostninger som følge af den mangelfulde rådgivning, han har givet vedrørende de ulovlige erhvervslejekontrakter m.m.

Fonden har samtidigt med indgåelse af forliget opsagt lejemålene på Vendsysselvej til fraflytning den 31. juli 2023.

For en af ejendommene, Tåsingegade Kollegiet, har fonden betydelige problemer med at få den engelske ejer, PSN, til at leve op til sin vedligeholdelsesforpligtelse som ejer. Ejendommen lider af betydelige vedligeholdelsesproblemer. Fonden valgte desuden at iværksætte en brandgennemgang på eget initiativ. Gennemgangen viste en række mangler, dog ikke i et sådant omfang, at lejernes sikkerhed var berørt. Gennemgangen viste også, at der ikke var styr på ibrugtagningstilladelserne for ejendommen, idet to etager stadig var registreret som hotelværelser. Det har også vanskeliggjort lejernes muligheder for at kunne registrere sig på adressen og få cpr.nr. m.m. P.g.a. de mange vedligeholdelsesproblemer og ejerens utilstrækkelige opfølgning herpå har fonden indbragt PSN for Huslejenævnet, for at få stadfæstet ejerens vedligeholdelsesforpligtelser.

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



Ledelsesberetning

Fondens værdier og målsætninger

Fondens administration har i 2019 påbegyndt et arbejde med at fastlægge værdier og målsætninger for fondens virke. Det foreløbige arbejde hermed blev forelagt for bestyrelsen på mødet den 18. december 2019 og forventes forelagt til endelig stillingtagen den 29. april 2020.

Uddelinger

Fondens uddelingspolitik er i henhold til Lov om erhvervsdrivende fonde.

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 2019 foretaget interne almenvelgørende uddelinger for t.kr. 3.461 til istandsættelse og indkøb af møbler.

Vedtægter og navn

Bestyrelsen forventer, at der i første halvår 2020 kan ske en endelig godkendelse af de nye vedtægter, og at der herefter kan vælges en ny bestyrelse med tiltræden medio 2020. Som led i vedtægtsændringen besluttede bestyrelsen på mødet den 18. december 2019 at ændre navnet til "Housing Foundation Copenhagen." Man besluttede samtidigt, at navnet kan tages gradvist i brug.

God fondsledelse

Bestyrelsen behandlede på mødet den 18. december 2019 "God fondsledelse" og besluttede at foretage enkelte ændringer heri. Den endelige udgave er godkendt i tilknytning til regnskabsafleggelsen for 2019.

Bestyrelsen har udarbejdet redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a. Denne er tilgængelig på fondens hjemmeside: http://housingfoundation.ku.dk/information-in-danish/om-kus-boligfond/Boligfonden_-_Lovpligtig_redeg_velse_om_god_fondsledelse__002_.pdf



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Universitets Boligfond af 2008 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis og de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 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 til ejere måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

FIFO-metoden Varebeholdninger bestående af mindre inventar til lejeboligerne måles til kostpris. Disse er værdiansat til indkøbspriser på grundlag af fysisk optælling, med fradrag for nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Andre hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

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



Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetaling fra lejere

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		7.906.185	6.111.218
Personaleomkostninger	1	<u>-4.603.528</u>	<u>-4.585.532</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		3.302.657	1.525.686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-1.819.911</u>	<u>-1.215.804</u>
Resultat før finansielle poster		1.482.746	309.882
Finansielle omkostninger		<u>-92.452</u>	<u>-93.438</u>
Resultat før skat		1.390.294	216.444
Skat af årets resultat		<u>-163.220</u>	<u>-21.804</u>
Årets resultat		<u>1.227.074</u>	<u>194.640</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.227.074</u>	<u>194.640</u>
		<u>1.227.074</u>	<u>194.640</u>



Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		719.701	275.830
Indretning, egne lokaler		98.863	125.604
Indretning, lejede lokaler		4.331.339	3.088.045
		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.149.903</u>	<u>3.489.479</u>
Deposita til ejere		<u>16.019.529</u>	<u>16.749.511</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>16.019.529</u>	<u>16.749.511</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.169.432</u>	<u>20.238.990</u>
Møbler og hjælpematerialer		<u>115.095</u>	<u>149.905</u>
Varebeholdninger		<u>115.095</u>	<u>149.905</u>
Andre tilgodehavender		6.535.612	3.093.820
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>3.007.050</u>	<u>655.148</u>
Tilgodehavender		<u>9.542.662</u>	<u>3.748.968</u>
Likvide beholdninger		<u>22.811.733</u>	<u>22.975.973</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.469.490</u>	<u>26.874.846</u>
Aktiver i alt		<u>53.638.922</u>	<u>47.113.836</u>



Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Grundkapital		4.600.000	4.600.000
Henlæggelser		1.017.001	1.017.001
Reserver		4.910.043	3.682.958
Egenkapital	4	10.527.044	9.299.959
Hensættelse til udskudt skat		163.220	0
Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning		13.793.980	11.789.812
Hensatte forpligtelser i alt		13.957.200	11.789.812
Anden gæld		144.359	0
Langfristede gældsforpligtelser		144.359	0
Modtaget forudbetalt husleje fra lejere		4.620.473	7.421.535
Skyldig husleje ejere og leverandører af varer		1.229.972	859.914
Modtaget forudbetalt tilskud		4.319.203	0
Anden gæld		2.723.359	1.909.084
Skyldig husleje, studerende		1.025.116	1.637.532
Deposita fra lejere		15.092.196	14.196.000
Kortfristede gældsforpligtelser		29.010.319	26.024.065
Gældsforpligtelser i alt		29.154.678	26.024.065
Passiver i alt		53.638.922	47.113.836
Eventualforpligtelser	5		



Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, feriepenge og honorarer	4.066.197	4.141.362
Pensioner	419.040	331.383
Andre omkostninger til social sikring samt kurser	<u>118.291</u>	<u>112.787</u>
	<u>4.603.528</u>	<u>4.585.532</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke specificeret.

2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.819.911</u>	<u>1.215.804</u>
	<u>1.819.911</u>	<u>1.215.804</u>
der fordeler sig således:		
Afskrivninger, inventar lejede lokaler	1.409.821	1.125.799
Afskrivninger, inventar egne lokaler	26.741	43.008
Afskrivninger, andre anlæg samt it/software	<u>383.349</u>	<u>46.997</u>
	<u>1.819.911</u>	<u>1.215.804</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 2019	1.854.970	276.792	5.653.904
Tilgang i årets løb	<u>827.220</u>	<u>0</u>	<u>2.653.115</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.682.190</u>	<u>276.792</u>	<u>8.307.019</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.579.140	151.188	2.565.859
Årets afskrivninger	<u>383.349</u>	<u>26.741</u>	<u>1.409.821</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>1.962.489</u>	<u>177.929</u>	<u>3.975.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>719.701</u>	<u>98.863</u>	<u>4.331.339</u>

4 Egenkapital

	<u>Grundkapital</u>	<u>Henlæggelser</u>	<u>Reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	4.600.000	1.017.001	3.682.969	9.299.970
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.227.074</u>	<u>1.227.074</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>4.600.000</u>	<u>1.017.001</u>	<u>4.910.043</u>	<u>10.527.044</u>

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.



Noter

5 Eventualforpligtelser (fortsat)

Lejekontrakter

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

- Sølvgade: Uopsigelig indtil år 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 16.699.
- Dyrlægevej: 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.

Øvrige kontrakter

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.