
Fonden CBS Academic Housing

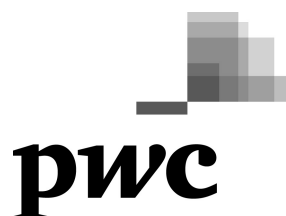
Porcelænshaven 18B, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 26 15 23 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 12/3
2021

Thomas Hofman-Bang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Fonden CBS Academic Housing.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2020.

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

Frederiksberg, den 12. marts 2021

Direktion

Helle Regitze Schlegel Rasmussen

Bestyrelse

Thomas Hofman-Bang
formand

Finn Junge-Jensen

Kirsten Winther Jørgensen

Niels Hylleholt Kjeldsen

Per Holten-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden CBS Academic Housing og fondsmyndigheden

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden CBS Academic Housing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 12. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Fonden CBS Academic Housing
PorcelænsHAVEN 18B
2000 Frederiksberg

Telefon: 38153015

Hjemmeside: www.cbs-academic-housing.dk

CVR-nr.: 26 15 23 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Thomas Hofman-Bang, formand

Finn Junge-Jensen

Kirsten Winther Jørgensen

Niels Hylleholt Kjeldsen

Per Holten-Andersen

Direktion

Helle Regitze Schlegel Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Advokat

Advokatfirmaet Gangsted Rasmussen

Esplanaden 34A

1263 København K

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fonden CBS Academic Housing er en almennyttig erhvervsdrivende fond, der er etableret den 12. juli 2001. Fonden har to binavne: "CBS Boligfond" og "Boligfonden for internationale studerende og gæsteforskere ved CBS".

Som almennyttig fond er formålet:

1. at erhverve og drive ejendomme til brug for udlejning af boliger til internationale studerende og gæsteforskere, der er indskrevet som studerende eller ansatte ved CBS.
2. at erhverve boliglejemål og fremleje disse til internationale studerende og gæsteforskere, der er indskrevet som studerende eller ansatte ved CBS.

Fondens vision er at medvirke til at muliggøre det strategisk vigtige internationale arbejde på CBS. Opgaven er at kunne tilbyde udenlandske forskere og studerende boliger med god beliggenhed i forhold til CBS' campus, hensigtsmæssig indretning samt rimelig husleje. En væsentlig forudsætning for at opnå dette er den støtte, som fonden siden sin etablering har modtaget fra danske fonde og virksomheder.

Årets aktiviteter og væsentligste begivenheder

Fondens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 4.498.875, og fondens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 9.953.208.

Fonden ejer tre campusnære kollegier på Frederiksberg med tilsammen 248 pladser målrettet udenlandske studerende på CBS i forårs-, sommer- og efterårssemestrene.

Fonden ejer desuden 26 boliger til gæsteforskere og –undervisere ved CBS, fordelt på tre ejendomme. Gæsteforskerboligerne udlejes i perioder fra fire uger til tre år.

Fonden lejer og videreudlejer endvidere seks gæsteboliger og atten kollegieværelser ejet af andre og varetager driften af syv gæsteboliger ejet af CBS.

Belægningen i fondens boliger har været præget af pandemien. Der var i 2020 omkring 485 studerende fra 54 lande i fondens egne og lejede studieboliger frem for de sædvanlige ca. 700. Det skyldes især, at CBS' sommerprogram på grund af pandemien blev omlagt til on-line-undervisning, hvorfor de studerende ikke kom til Danmark i sommersemesteret. Hvor der normalt er fuldt belagt i kollegieboligerne i efteråret, var der ca. 30 ubenyttede boliger i beretningsårets efterårssemester. Pandemien satte også sit præg på beboersammensætningen, hvor amerikanske og britiske studerende og studerende fra en række asiatiske lande udeblev, mens der til gengæld var væsentlig flere europæere end normalt.

Et tilsvarende billede tegnede sig for fondens gæsteboliger, hvor også annulleringer og ændringer af lejeperiode med kort varsel satte sit præg på beretningsåret.

Ledelsesberetning

Fondens indtjening blev kun i begrænset omfang påvirket af den lavere belægning, idet CBS til gengæld for fuld anvisningsret til fondens boliger dækker lejetab ved tomgang.

Pandemien, Covid-19 medførte i 2020 finansiell uro, som påvirkede renteniveauet i samfundet. Det har medført, at dagsværdien af fondens rentesikringsaftaler påvirkes negativt. I foråret 2020 blev Erhvervsstyrelsen kontaktet da fondens regnskabsmæssige egenkapital "teknisk" udgjorde mindre end halvdelen af grundkapitalen. Erhvervsstyrelsen blev informeret herom, og er efterfølgende gjort bekendt med plan for reetablering af grundkapitalen. Der var ved årsafslutningen 2020 mere end fuld dækning af grundkapitalen. Ledelsen følger udviklingen tæt og udviklingen i dagsværdien på fondens renteswaps har i starten af 2021 være positiv.

Den gennemgribende renovering af gæsteboligerne på Dr. Priemes Vej 4 blev færdiggjort i beretningsåret. Alle gæstebolighederne har fået moderne køkken-alrum, nyt køkken og badeværelse og inventar er opdateret. Flere lejligheder har fået opsat altan mod gården. Ejendommen har fået elektronisk låsesystem og tidssvarende internet, og der er foretaget en række forbedringer af ejendommens klimaskærm. I ejendommens kælder var der et mindre erhvervslejemål. Det har ikke været muligt at leje dette ud, og derfor nedlægges lejemålet i løbet af 2021 og overgår til anvendelse som lagerrum.

De samlede omkostninger til renoveringen beløb sig til ca. 18 mio. kr.

Fondens administrerende direktør siden 2012, Charlotte Aller, opsagde i efteråret sin stilling i fonden og fratrådte ved årets udgang. Bestyrelsen har ansat Helle Schlegel Rasmussen som ny administrerende direktør med tiltrædelse den 14. januar 2021. I 2020 blev Kirsten Winther Jørgensen ligeledes genvalgt til bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 31. marts 2020. Den øvrige bestyrelse ser frem til et fortsat godt samarbejde med Kirsten.

Legetarfortegnelse

Med henvisning til vedtægternes § 9 kan det oplyses, at fonden i regnskabsåret har afholdt følgende beløb, som er indregnet i den foreliggende årsrapport i henhold til anvendt regnskabspraksis:

Bygningsvedligeholdelse.....2.259.848 kr.

Bygningsforbedringer.....8.884.970 kr.

Anskaffelse af ejendomme.....0 kr.

Det samlede beløb, 11.144.818 kr. udgør årets uddelinger i henhold til vedtægterne.

Redegørelse for god fondsledelse

Se venligst cbs-ah.dk/about-cbs-academic-housing, hvor fondens "følg-eller-forklar"-redegørelse findes.

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Thomas Hofman-Bang	Finn Junge-Jensen	Niels Hylleholt Kjeldsen	Per Holten-Andersen	Kirsten Winther Jørgensen
Funktion	Formand i fondsbestyrelsen. Medlem indtil 19-9-2019. Bestyrelsesformand fra 20-9-2019.	Næstformand	Bestyrelsesformand indtil 19-9-2019. Medlem fra 20-9-2019.	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Stilling	Adm. Direktør, Industriens Fond				Universitetsdirektør, CBS
Fødselsår	1964	1944	1942	1952	1970
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	07-04-2014	12-04-2013	01-07-2001	19-09-2019	15-08-2019
Genvælt har fundet sted	Nej, indtil marts 2018 var der ikke loft over valgperioden.	Ja, medlem i 2001-2009 (i egenskab af rektor for CBS), indvalgt på ny i 2016	Ja, som bestyrelsesvalgt medlem fra 20-9-2019.	Nej.	Ja, som bestyrelsesvalgt medlem fra 31-03-2020.
Udløb af valg-periode	31-03-2022	31-03-2023	19-09-2023	19-09-2023	31-03-2023
Medlemmets særlige kompetencer	1) Operationel og strategisk ledelse 2) Børsnoterede internationale koncerner 3) Strategi-udvikling 4) Finans, investering og risikostyring 5) Bestyrelseserfaring fra industri- og finansvirksomheder samt fonde	1) Strategi og ledelse 2) Fundraising 3) Styring af byggeprojekter 4) Bestyrelseserfaring fra private virksomheder, offentlige institutioner og fonde	1) Strategi og ledelse 2) Indsigt i problemerne omkring udveksling af internationale studerende 3) Styring af byggeprojekter 4) Bestyrelseserfaring	1) Universitetsledelse 2) Strategisk ledelse og strategiudvikling 3) Internationalisering 4) Erfaring fra universitets- og fondsbestyrelser	1) Universitetsledelse 2) Operational og strategisk ledelse 3) Indsigt i internationaliseringsdagsordenen på CBS 4) Økonomistyring i komplekse organisationer
Øvrige ledelses-hverv	Bestyrelsesmedlem: Bikuben-fonden, Tranes Fond.	Bestyrelsesmedlem: Politiken-Fonden, A/S Politiken Holding, Fonden Tietgenkollegiet, Diakonissestiftelsen, Gl. Holtegaard. Advisory board medlem: Ordrupgaard		Bestyrelsesmedlem: Danmarks Naturfond, Løvenholm Fonden, Tietgenkollegiet, WU- International Board (Østrig)	Bestyrelsesmedlem: DelC – Danish e-Infrastructure Cooperation
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej. Har været medlem i mere end 12 år.	Nej. Rektor for CBS (stifter) indtil 30-03-2019.	Nej. Er udpeget af stifter (CBS).

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

I henhold til vedtægten er Fonden CBS Academic Housings formål ud fra et almennyttigt sigte at stille relevante boliger til rådighed for den målgruppe, som er omfattet af vedtægterne, idet disse boliger ikke er til rådighed på det normale boligmarked.

Fonden CBS Academic Housing skal medvirke til at fremme det strategisk vigtige internationale arbejde på CBS. Opgaven er at tilbyde udenlandske forskere og studerende boliger med god beliggenhed i forhold til CBS' campus, hensigtsmæssig indretning samt rimelig husleje.

Fonden CBS Academic Housing erhverver værelser og lejligheder gennem køb, nyopførelse eller leje af velegnede og velbeliggende ejendomme. Fonden lægger vægt på, at egne ejendomme kan forventes afhændet uden tab og inden for rimelig tid, hvis det bliver nødvendigt at reducere eller ændre i boligkapaciteten.

Fonden CBS Academic Housings boligkapacitet tilrettelægges på baggrund af aftaler med CBS.

Det er et mål, at drift af egne og lejede ejendomme skal hvile i sig selv, således at et eventuelt overskud kan anvendes til Fondens uddelingsformål ved at afholde vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, jf. ovenfor. Overskud kan desuden - ud fra samme formål - anvendes til anskaffelse af yderligere udlejningsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Belægningen i fondens kollegier er fra starten af 2021 stærkt påvirket af pandemien, nedlukning af campus og omlægning af CBS's undervisning til online undervisning. Hertil kommer indrejserestriktioner, der i et stort omfang har hindret udenlandske studerende i at komme til Danmark. Der er ikke anledning til at ophæve lejekontrakter som følge af indrejseforbuddet, og derfor kan det forventes, at omfanget af restancer fra de internationale studerende vil blive øget.

Udlejning af gæsteboliger er knap så kraftig påvirket.

Markedsværdien af fondens rentesikringsaftaler udvikler sig i positiv retning, men der er fortsat markedsusikkerhed. Fondens realkreditinstitut har bekræftet, at nuværende aftaler fortsætter uændret, og refinansiering følger oprindelige aftaler.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		10.556.082	10.507.460
Personaleomkostninger	2	-1.506.706	-1.005.396
Resultat før afskrivninger		9.049.376	9.502.064
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-823.590	-623.766
Resultat før finansielle poster		8.225.786	8.878.298
Finansielle indtægter		60.174	320.031
Finansielle omkostninger		-3.787.085	-4.148.905
Resultat før skat		4.498.875	5.049.424
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.498.875	5.049.424

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.498.875	5.049.424
	4.498.875	5.049.424

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		275.545.316	267.930.341
Materielle anlægsaktiver	4	275.545.316	267.930.341
Deposita		358.774	354.749
Andre tilgodehavender		1.162.134	1.079.426
Finansielle anlægsaktiver		1.520.908	1.434.175
Anlægsaktiver		277.066.224	269.364.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	103.223
Andre tilgodehavender		3.114.228	906.867
Periodeafgrænsningsposter		233.370	213.509
Tilgodehavender		3.347.598	1.223.599
Likvide beholdninger		11.123.415	8.640.815
Omsætningsaktiver		14.471.013	9.864.414
Aktiver		291.537.237	279.228.930

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grundkapital		8.750.000	8.750.000
Reserve for sikringstransaktioner		-35.221.693	-21.058.182
Overført resultat		36.424.901	31.926.026
Egenkapital		9.953.208	19.617.844
Andre hensættelser		169.709	158.999
Hensatte forpligtelser		169.709	158.999
Gæld til realkreditinstitutter		205.560.450	201.196.241
Anden gæld		0	97.230
Periodeafgrænsningsposter		61.936.073	48.218.967
Langfristede gældsforpligtelser	5	267.496.523	249.512.438
Gæld til realkreditinstitutter	5	5.541.289	1.040.168
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.476.875	5.779.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		927.962	1.328.372
Anden gæld	5,6	2.525.266	1.345.037
Periodeafgrænsningsposter	5	446.405	446.405
Kortfristede gældsforpligtelser		13.917.797	9.939.649
Gældsforpligtelser		281.414.320	259.452.087
Passiver		291.537.237	279.228.930
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for sikrings- transaktioner DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2020				
Egenkapital 1. januar	8.750.000	-21.058.182	31.926.026	19.617.844
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-14.163.511	0	-14.163.511
Årets resultat	0	0	4.498.875	4.498.875
Egenkapital 31. december	8.750.000	-35.221.693	36.424.901	9.953.208
2019				
Egenkapital 1. januar	8.750.000	-17.200.981	49.131.581	40.680.600
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.857.201	0	-3.857.201
Indfrielse af renteswaps	0	0	-22.254.979	-22.254.979
Årets resultat	0	0	5.049.424	5.049.424
Egenkapital 31. december	8.750.000	-21.058.182	31.926.026	19.617.844

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Covid-19 har medført uro og volatilitet på de finansielle markeder.

Forholdet har indflydelse på værdien af renteswap aftalerne og Fondens kapitalmæssige situation.

Fondens realkreditinstitut har oplyst, at indgåede aftaler fortsætter uændret, og refinansiering følger oprindelige aftaler.

2 Personaleomkostninger

	2020 DKK	2019 DKK
Lønninger	3.203.141	2.630.664
Andre omkostninger til social sikring	27.250	29.565
	3.230.391	2.660.229
Overført til ejendomsdrift (bruttoresultat)	-1.723.685	-1.654.833
	1.506.706	1.005.396
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	877.296	778.380
Bestyrelse	360.000	320.000
	1.237.296	1.098.380
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er beregnet ud fra antal årsværk.

Bestyrelsesformandens vederlag udgør DKK 120.000 og bestyrelsesmedlemmerne modtager hver et vederlag på DKK 60.000.

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	823.590	623.766
	823.590	623.766
Der specificeres således:		
Bygninger	1.269.995	1.070.171
Donationer	-446.405	-446.405
	823.590	623.766
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		292.273.232
Tilgang i årets løb		8.884.970
Kostpris 31. december		301.158.202
Ned- og afskrivninger 1. januar		24.342.891
Årets afskrivninger		1.269.995
Ned- og afskrivninger 31. december		25.612.886
Regnskabsmæssig værdi 31. december		275.545.316

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	192.020.159	196.231.878
Mellem 1 og 5 år	13.540.291	4.964.363
Langfristet del	205.560.450	201.196.241
Inden for 1 år	5.541.289	1.040.168
	211.101.739	202.236.409
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	97.230
Langfristet del	0	97.230
Øvrig kortfristet gæld	2.525.266	1.345.037
	2.525.266	1.442.267
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	60.150.453	46.433.347
Mellem 1 og 5 år	1.785.620	1.785.620
Langfristet del	61.936.073	48.218.967
	62.382.478	48.665.372

Periodeafgrænsningsposterne fordeler sig på modtagne donationer med DKK 27.160.785 samt renteswap med DKK 35.221.693. Donationerne er modtaget i forbindelse med køb af en ejendom og indtægtføres i takt med, at der afskrives på ejendommen. For en nærmere beskrivelse af renteswap henvises der til note 6.

Noter til årsregnskabet

6 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2020 DKK	2019 DKK
Forpligtelser	35.221.693	21.058.182

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år. I aftalerne byttes variable CIBOR renter med faste renter på mellem 0,99 % og 1,46 % på lån med en samlet hovedstol på TDKK 183.386. Renteswapaftalerne er indgået for lånenes restløbetid.

Årets værdiregulering er ført over egenkapitalen.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kredit- og realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	275.545.316	267.930.341
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Der påviler fonden en huslejeforpligtelse, der på balancedagen udgør DKK 48.544.

Fonden har en ikke indregnet latent skatteforpligtelse, som udgør TDKK 934. Skatteforpligtelsen vedrører skattemæssige hensættelser til senere uddelinger. Fonden forventer at neutralisere denne skatteforpligtelse ved fremtidige uddelinger.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

CBS anses for nærtstående part som følge af den fundatsmæssige tilknytning.

CBS Academic Housing lejer kontorlokaler af CBS til en årlig leje på TDKK 194.

CBS formidler lejerne af fondens ejendomme og dækker eventuel tomgang for nogle lejemål. I regnskabsåret har CBS dækket tomgangsleje for TDKK 6.217 samt ekstraordinært mistede indtægter som følge af COVID-19 på TDKK 676.

Fonden administrerer endvidere to ejendomme, ejet af CBS, der dækker de tilhørende omkostninger. Driftsresultatet udgør for året TDKK 683, som føres på mellemregningen med CBS.

Fonden har pr. 31 december 2020 et nettotilgodehavende hos CBS på TDKK 3.040. Mellemværende med CBS forrentes ikke.

Der har ikke i årets løb, bortset fra normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden CBS Academic Housing for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "periodeafgrænsningsposter".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen (overført resultat), da de opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter og inspektørydelser. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter. Inspektørydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er leveret.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, gevinst ved salg af ejendomme, driftsomkostninger ejendomme og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter prioritetsrenter mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Scrapværdien af fondens ejendomme udgør kostprisen på ejendommene, fonden afskriver udelukkende på forbedringer og efterfølgende tilgange.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og tilgodehavende indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Fondens egenkapital består af grundkapital og overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Skattelovgivningen tillader skattemæssigt fradrag for hensættelser til senere uddeling. Dette betyder, at fonden kan reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul ved i opgørelsen af den skattepligtige indkomst at foretage indregning af en skattemæssig hensættelse til senere uddeling. Den skattemæssige hensættelse til senere uddeling indregnes ikke regnskabsmæssigt, hvorfor der kan opstå en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Den udskudte skatteforpligtelse indregnes ikke i årsrapporten, idet det ikke anses for værende sandsynligt, at den kommer til beskatning som følge af, at det er fondens hensigt fortsat at uddele alle indtjente midler i overensstemmelse med fondets formål. Sådanne uddelinger er fradragsberettigede i fondens skattepligtige indkomst og vil således medføre, at fonden ikke vil ifalde skattepligt.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på op- og tagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne donationer, der indtægtsføres i takt med, at der afskrives på den opførte bygning samt akkumulerede reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.