
Fonden CBS Academic Housing

Porcelænshaven 18B, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 26 15 23 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 10/3
2022

Thomas Hofman-Bang
Dirigent



pwc

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 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

Frederiksberg, den 10. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden CBS Academic Housing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 10. marts 2022

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

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 alt i 2021 omkring 480 studerende fra 56 lande i fondens egne og lejede studieboliger. Det er 30 pct. færre end normalt, og det skyldes især indrejserestriktioner og brug af online undervisning.

Hvor der normalt er fuldt belagt i kollegieboligerne både forår, sommer og efterår, var der ca. 150 ubeboede kollegieværelser i foråret og ca. 15 i efterårssemesteret. Hen over sommeren var der kun få beboere på kollegierne, da der kun var online undervisning.

Fonden oplevede mange reaktioner fra studerende, der i foråret 2021 var ramt af indrejserestriktioner.

Fondens gæsteforskerboliger har udvist en stigende belægningsprocent over året og lå mod slutningen af året på ca. 80 pct. mod 60 pct. i foråret. Gæsterne er for ca. 50 pct.'s vedkommende enlige og var i 2021 primært fra europæiske lande.

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. Fonden har udnyttet, at boliger har

Ledelsesberetning

stået tomme til at gennemføre en række vedligeholdelsesopgaver.

Fondens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 4.784.082, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 33.150.191 kr.

Markedsværdien af fondens rentesikringsaftaler har sammenlignet med 2020 udviklet sig positivt grundet stigende renteniveau. Værdien er i løbet af 2021 forbedret med 18.412.901 kr. i forhold til værdien pr. 31. december 2020.

Som følge af fondens vedtægter var det ikke en mulighed for fonden at udleje boliger til andre end udenlandske studerende og gæster til CBS, og fonden tog derfor i 2021 initiativ til at ansøge om en ændring af fondens vedtægter, således at der er mulighed for at udleje til danske studerende i det omfang udlejning til udenlandske studerende og gæster til CBS ikke er en mulighed. Anmodning om godkendelse af vedtægtsændringen blev indsendt til Erhvervsstyrelsen i oktober 2021.

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.....1.503.524 kr.

Bygningsforbedringer.....1.257.879 kr.

Anskaffelse af ejendomme.....0 kr.

Det samlede beløb, 2.761.403 kr. udgør årets interne 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 finans-virksomheder 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

Udlejningssituationen i fondens boliger er forbedret og er tilbage på niveau med tiden før COVID-19 pandemien. Det betyder, at stort set alle kollegieværelser og en ganske væsentlig del af gæsteboligerne er udlejet i 1. halvår 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		10.488.403	10.556.082
Personaleomkostninger	1	-1.338.832	-1.506.706
Resultat før afskrivninger		9.149.571	9.049.376
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-840.360	-823.590
Resultat før finansielle poster		8.309.211	8.225.786
Finansielle indtægter		66.545	60.174
Finansielle omkostninger		-3.591.674	-3.787.085
Resultat før skat		4.784.082	4.498.875
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.784.082	4.498.875

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.784.082	4.498.875
	4.784.082	4.498.875

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		275.516.429	275.545.316
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	275.516.429	275.545.316
Deposita		359.864	358.774
Andre tilgodehavender		1.245.258	1.162.134
Finansielle anlægsaktiver		1.605.122	1.520.908
Anlægsaktiver		277.121.551	277.066.224
Andre tilgodehavender		2.649.137	3.114.228
Periodeafgrænsningsposter		216.701	233.370
Tilgodehavender		2.865.838	3.347.598
Likvide beholdninger		11.062.014	11.123.415
Omsætningsaktiver		13.927.852	14.471.013
Aktiver		291.049.403	291.537.237

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		8.750.000	8.750.000
Reserve for sikringstransaktioner		-16.808.792	-35.221.693
Overført resultat		41.208.983	36.424.901
Egenkapital		33.150.191	9.953.208
Andre hensættelser		180.657	169.709
Hensatte forpligtelser		180.657	169.709
Gæld til realkreditinstitutter		201.700.899	205.560.450
Periodeafgrænsningsposter		43.076.767	61.936.073
Langfristede gældsforpligtelser	4	244.777.666	267.496.523
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.842.414	5.541.289
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5.406.084	4.476.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		396.675	927.962
Anden gæld	5	2.849.311	2.525.266
Periodeafgrænsningsposter	4	446.405	446.405
Kortfristede gældsforpligtelser		12.940.889	13.917.797
Gældsforpligtelser		257.718.555	281.414.320
Passiver		291.049.403	291.537.237
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for sikrings- transaktioner DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2021				
Egenkapital 1. januar	8.750.000	-35.221.693	36.424.901	9.953.208
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	18.412.901	0	18.412.901
Årets resultat	0	0	4.784.082	4.784.082
Egenkapital 31. december	8.750.000	-16.808.792	41.208.983	33.150.191
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

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.233.843	3.203.141
Andre omkostninger til social sikring	35.723	27.250
	3.269.566	3.230.391
Overført til ejendomsdrift (bruttoresultat)	-1.930.734	-1.723.685
	1.338.832	1.506.706
 Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	891.450	877.296
Bestyrelse	360.000	360.000
	1.251.450	1.237.296
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	5

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er beregnet ud fra antal årsværk.

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

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	840.360	823.590
	840.360	823.590
Der specificeres således:		
Bygninger	1.286.765	1.269.995
Donationer	-446.405	-446.405
	840.360	823.590
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	301.158.202	270.321
Tilgang i årets løb	1.257.878	0
Afgang i årets løb	0	-17.500
Kostpris 31. december	302.416.080	252.821
Ned- og afskrivninger 1. januar	25.612.886	270.321
Årets afskrivninger	1.286.765	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-17.500
Ned- og afskrivninger 31. december	26.899.651	252.821
Regnskabsmæssig værdi 31. december	275.516.429	0

Noter til årsregnskabet

4 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	187.483.989	192.020.159
Mellem 1 og 5 år	14.216.910	13.540.291
Langfristet del	201.700.899	205.560.450
Inden for 1 år	3.842.414	5.541.289
	205.543.313	211.101.739
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	41.291.147	60.150.453
Mellem 1 og 5 år	1.785.620	1.785.620
Langfristet del	43.076.767	61.936.073
Inden for 1 år	446.405	446.405
	43.523.172	62.382.478

Periodeafgrænsningsposterne fordeler sig på modtagne donationer med DKK 26.714.380 samt renteswap med en dagsværdi på DKK 16.808.792. 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 5.

Noter til årsregnskabet

5 Afledte finansielle instrumenter

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

	2021 DKK	2020 DKK
Forpligtelse	16.808.792	35.221.693

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 0,17 % og 1,46 % på lån med en samlet hovedstol på TDKK 182.235. Renteswapaftalerne er indgået for lånenes restløbetid.

Årets værdiregulering på DKK 18.412.901 er ført over egenkapitalen.

6 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	275.516.429	275.545.316
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Der påviler fonden en huslejeforpligtelse, der på balancedagen udgør DKK 49.272

Fonden har en ikke indregnet latent skatteforpligtelse, som udgør TDKK 644. Skatteforpligtelsen vedrører skattemæssige hensættelser til senere uddelinger. Fonden forventer at neutralisere denne skatteforpligtelse ved fremtidige uddelinger.

Noter til årsregnskabet

7 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 197.

CBS formidler lejerne af fondens ejendomme og dækker eventuel tomgang for nogle lejemål. I regnskabsåret har CBS dækket tomgangsleje for TDKK 6.343.

Fonden adminstrerer endvidere to ejendomme, ejet af CBS, der dækker de tilhørende omkostninger. Driftsresultatet udgør for året TDKK 473, som føres på mellemregningen med CBS.

Fonden har pr. 31 december 2021 et nettotilgodehavende hos CBS på TDKK 2.485. Mellemværende med CBS forrentes ikke, da der er tale om et almindeligt handelsmellemværende.

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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden CBS Academic Housing for 2021 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 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.

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

8 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter prioritetsrenter mv.

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 posteringer 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 inkl. forbedringer og installationer	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

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 optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.