

Housing Foundation Copenhagen

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 6. maj 2025

Søren Peter Hvidegaard Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Fondsoplysninger | 5 |
| Hoved- og nøgletal | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 18 |
| Balance 31. december | 19 |
| Egenkapitalopgørelse | 21 |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 22 |
| Noter | 23 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Housing Foundation Copenhagen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af fondens aktiviteter samt af fondens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

København, den 6. maj 2025

Direktion

Søren Peter Hvidegaard Jensen
direktør

Bestyrelse

Christian Schultz
formand

Jan Andresen Nielsen

Lone Lund-Rasmussen

Lars Jørgen Langkjær

Mette Møllerhøj



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Housing Foundation Copenhagen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Housing Foundation Copenhagen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 6. maj 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Fondsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Fonden | Housing Foundation Copenhagen Karen Blixens Plads 8 2300 København S CVR-nr.: 32 13 98 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: København |
| Bestyrelse | Christian Schultz, formand Jan Andresen Nielsen Lone Lund-Rasmussen Lars Jørgen Langkjær Mette Møllerhøj |
| Direktion | Søren Peter Hvidegaard Jensen, direktør |
| Revision | Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup |
| Advokat | CPH LEX Advokater Ny Vestergade 17, 1. 1471 København K |
| Pengeinstitut | Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K |



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 103.534 | 93.145 | 92.164 | 75.422 | 78.952 |
| Resultat af primær drift | 9.720 | -2.112 | -422 | 1.093 | 1.564 |
| Resultat af finansielle poster | 356 | 137 | -171 | -184 | -70 |
| Årets resultat | 7.850 | -1.974 | -593 | -1.083 | -431 |
| Balancesum | 67.032 | 60.998 | 66.487 | 76.745 | 57.216 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 1.053 | 20 | 473 | 3.964 | 446 |
| Egenkapital | 20.488 | 11.258 | 13.232 | 11.013 | 12.096 |
| Nøgletal | | | | | |
| Overskudsgrad | 9,4% | -2,3% | -0,5% | 1,4% | 2,0% |
| Soliditetsgrad | 30,6% | 18,5% | 19,9% | 14,4% | 21,1% |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens væsentligste aktivitet er udlejning af boliger til studerende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse udviser et overskud på ca. mio. kr. 10,1 før skat og mio. kr. 7,8 efter skat, som overføres til egenkapitalen. De væsentligste årsager til overskuddet er overførelsen af tidligere års hensættelser til istandsættelse på Sølvgade samt at der er indgået flere huslejeindtægter end budgetteret hvilket, der er redegjort for senere i beretningen. Der er i december 2024 indgået ca. mio. kr. 1 mere ind i huslejeindtægter i forhold til 2023.

Med overskuddet på mio. kr. 7,8 efter skat i 2024, er det direktionens vurdering, at fonden har en god og sund økonomi, og som på alle parametre står godt rystet til fremtiden.

Usædvanlige forhold

Fonden tilbød DIS Fonden at fraflytte 244 lejemål i Sølvgade Kaserne, som DIS Fonden planlagde at købe mod en kompensation på mio. kr. 25. Der blev indgået aftale herom, og Housing Foundation Copenhagen fraflytter lejemålene i løbet af første halvår 2025. Kompensationen udbetales i takt med fraflytning af lejemålene i løbet af 2025. Forholdet har ikke haft betydning for indeværende regnskabsår, da kompensationen først udbetales i 2025. Tidligere års hensættelser til istandsættelse på Sølvgade bliver reguleret i regnskabet for 2024 samtidig med, at der ikke hensættes på Sølvgade i 2024. Det er således en del af aftalen med DIS Fonden at Housing Foundation Copenhagen ikke skal foretage istandsættelser ved fraflytningen udover evt. misligholdelse.

Regnskabet

Fondens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 7.849.583, og fondens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 20.487.824.



Ledelsesberetning

Driftsregnskab

Huslejeindtægter

Regnskabet for 2024 er påvirket af beslutningen om afgang af lejemål på Sølvgade samt tilgangen af nye lejemål på Umeus Valby, det har den påvirkning at fonden i efteråret 2024 midlertidigt har haft flere lejemål end oprindeligt forudsat. Antallet af lejemål bliver dog reduceret i forbindelse med den løbende afgang af lejemålene i Sølvgade i første halvår 2025. Forbrugsregnskaberne som er medtaget i regnskabet for 2024, er baseret på forbrugsregnskaberne for 2023 samt det øgede antal lejemål, og de udviser på den baggrund et merforbrug i forhold til det budgetterede. Der er en stigning i lejeindtægterne på mio. kr. 9 i forhold til 2023, hvor af mio. kr. 5,1 kommer fra tilgang af Umeus Valby og resten fra lejeregulering pr. 1. februar 2024.

Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udviser en overskridelse i forhold til det budgetterede på ca. mio. kr. 4,3. Overskridelsen skyldes hovedsageligt tilgangen af lejemål, som der ikke var budgetteret med og deraf følgende omkostninger. Det medfører, at der er overskridelser på omkostningerne til rengøring, forbrugsomkostninger og diverse omkostninger. Der er til gengæld besparelser på omkostningerne til E-syn i forhold til det budgetterede, p.g.a. gennemsnitligt længere lejeperioder.

I driftsregnskabet er ikke medtaget tomgangsdekningen fra KU. Driftsregnskabet er et sammentræk af alle afdelingsregnskaberne og indeholder indtægter og omkostninger, som kan henføres til driften af ejendommene.

Administrativt regnskab

Det administrative regnskab for 2024 udviser et lille overskud, som hovedsageligt skyldes øgede gebyr- og renteindtægter samt færre personaleomkostninger. Der er i 2024 flere IT-afskrivninger end budgetteret, hvilket hænger sammen med den fortsatte udvikling af Housing systemet. Der er overskridelser på revisionsomkostningerne, som hænger sammen med IT-revisionen og opdateringen af GDPR. Gebyromkostningerne er større end budgetteret, blandt andet på grund af øgede omkostninger til kreditkortbetalinger fra udlandet. Af denne årsag indførte fonden i sommeren 2024 et gebyr på alle former for indbetalinger til fonden.

Tomgang

Tomgangen for hele 2024 ender på 5,9 %, svarende til en tomgangsdekning fra KU på mio. kr. 6,6. Det svarer til det, der regnes som normal tomgang for hele året. Tomgangen for foråret lå på 7,8%, og i efteråret lå den på 4,0%. Tomgangen i budgettet for 2024 og den forventning, der er indberettet til KU, var på 7%, svarende til mio. kr. 7,2.



Ledelsesberetning

Afdelingsregnskaber

Samlet udviser afdelingsregnskaberne et overskud på ca. mio. kr. 2,3 når tomgangsdækningen fra KU modregnes. Der er i 2024 4 afdelinger med underskud og 15 afdelinger med overskud. Sølvgade som er på vej ud, er den afdeling med størst underskud. Det skyldes at der ikke indgår et helt års huslejeindtægter, men at et helt års omkostninger indgår. De største overskridelser i forhold til budgettet ligger som nævnt på rengøring og forbrugsomkostningerne, som blandt andet skyldes tilgang af nye boliger og hermed omkostninger, som der ikke var budgetteret med.

Likviditet

Fonden har hele 2024 haft en positiv og god likviditet, og den mindre tomgang i 2024 har påvirket likviditeten i en positiv retning.

Der udarbejdes månedlige likviditetsbudgetter, og der er løbende hen over året lavet aftaleindskud i banken, hvilket sammen med renten på driftskontoen har givet en renteindtægt på t.kr. 356 i 2024. Samarbejdsaftale med KU om kapitaltilførsel på mio. kr. 5 i en periode på 5 år, har også i 2024 været med til at styrke likviditeten, men 2024 var dog det sidste år med kapitaltilførsel fra KU. Ultimo 2024 udgjorde fondens likviditet ca. mio. kr. 39. Med kompensationen i 2025 fra DIS Fonden på mio. kr. 25 for afståelse af lejemålene på Sølvgade, vil fonden have en meget stærk likviditet.

Grundkapital - Egenkapital

Fonden ændrede i 2019 regnskabsprincip, således at depositum i forbindelse med etableringen af nye lejemål tilgår fondens grundkapital. Fondens grundkapital er ved udgangen af 2024 blevet forhøjet med depositummet for tilgangen af lejemål på Umeus Valby på mio. kr. 1,4 og udgør ultimo 2024 mio. kr. 12,1. Efter overførslen af årets overskud udgør egenkapitalen mio. kr. 8,4. Den samlede grund- og egenkapital udgør ved udgangen af 2024 mio. kr. 20,4.

Hensættelser

Der er i 2024 hensat mio. kr. 6,2, og der er dækket udgifter til istandsættelse og vedligeholdelse for mio. kr. 3,0. Der har således i 2024 været en nettotilgang på mio. kr. 3,2. Der er i 2024 tilbageført tidligere års hensættelser op Sølvgade med mio. kr. 6,5, og der er ikke foretaget de hensættelser vedr. Sølvgade, som var budgetteret. Det skyldes den indgåede aftale med DIS Fonden om, at fraflytte lejemålene på Sølvgade uden istandsættelse. Der er planlagt istandsættelse af lejemål for mio.kr. 3,5 de næste 3 år. Hensættelserne udgør ved udgangen af 2024 ca. mio. kr. 22,5, svarende til kr. 742,21 pr. m².

Returneret deposita fra ejerne vedrørende tidligere lejemål udgør pr. 31. december 2024 mio.kr. 1,1. Opgørelsen af returneret depositum er ikke en del af regnskabet, men indgår som en del af de likvide midler.



Ledelsesberetning

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets overskud skyldes hovedsageligt regulering af tidligere års hensættelser på Sølvgade med mio. kr. 6,5, flere huslejeindtægter på grund af flere huslejeindbetalinger i januar og december 2024, samt tilgangen af nye lejemaal på Umeus Valby, som har givet et nettoresultat på mio. kr. 1,8. Der budgetteres efter balanceprincippet, og ledelsen har en tro på, at omsætningen og omkostningerne i 2025 vil svare til det budgetteret.

Forretningsgange og instrukser

Der arbejdes kontinuerligt med gennemgang og ændring af forretningsgange og instrukser i hele organisationen, så forretningsgange og instrukser på alle væsentlige områder er ajourførte.

IT - Housing System - digital sagsbehandling

I 2024 har der været fokus på at få E-syn-systemet og Tools til at arbejde sammen og udveksle informationer i forhold til fraflytningsrapporter. Der er også blevet arbejdet med forbedringer af Damage & Cleaning lister og indflytningslister. Ændringerne har væsentlig betydning for håndtering af fraflytningssager og vedligeholdelsesopgaver.

I 2025 har Social- og Boligministeriet godkendt en A10 formular (standardkontrakt) på engelsk, og fonden vil fra bookingrunden til efteråret 2025 anvende denne, således at alle lejekontrakter vil være på engelsk.

Fonden tog med virkning pr. 1. februar 2025 system til huslejeregulering i brug. Huslejereguleringen sker med udgangspunkt i udviklingen i nettoprisindekset for september måned i forhold til september måned sidste år. Lejernes huslejebetalinger i boperioden vil i den udstrækning reguleringen er kendt, samt forfaldsdatoer for betalingerne, fremgå af deres konto hos fonden.

GDPR

I forhold til GDPR, så har der i 2024 ikke været hændelser, som har krævet indberetning til Datatilsynet.



Ledelsesberetning

Status vedrørende lejemålene, herunder udestående sager

Fonden har siden 2017 måttet rejse en række sager for bl.a. at få lovliggjort kontrakter med ejendomsejerne. Bl.a. har der været tale om lejekontrakter som erhvervslejekontrakter, forkerte vedligeholdelsesbestemmelser, for høj fastsat husleje, manglende vedligeholdelse fra ejerens side og istandsættelser i forbindelse med fondens fraflytning. De fleste af sagerne er blevet afsluttet efter forhandling. For en række sager har det været nødvendigt at indbringe dem for huslejenævn og boligret, ligesom enkelte af sagerne har været anket til landsretten. De fleste af sagerne er nu afsluttet, og tilbage er en større sag vedr. det tidligere lejemål i Tåsingegade hos Park Street Nordicom (PSN). Sagen vedrører for høj husleje i hele lejeperioden, manglende vedligeholdelse samt fraflytningen. Fonden fik i Landsretten medhold i påstanden om, at den største del af lejemålene var boliglejemål, og retten sendte derfor sagen tilbage til Huslejenævnet, hvor sagen nu behandles. PSN ansøgte efterfølgende om tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, hvilket Procesbevillingsnævnet afviste. PSN forhørte sig om muligheden for forlig, men på et helt utilstrækkeligt grundlag.

Udlejningssituationen

Den gennemsnitlige tomgangsprocent for 2024 udgjorde 5,9%, mod en budgetteret tomgang på 7,0%. Forårssemesteret har altid en højere tomgang end efterårssemesteret, I 2024 var tomgangen for forårssemesteret på 7,8%, og tomgangen for efterårssemesteret endte på 4,0%. Den gennemsnitlige tomgangsprocent udgjorde 5,9%, som er lidt under normal tomgang.

Tomgangsprocenten på 5,9%, svarer til en tomgangsdækning på mio. kr. 6,6. I budgettet for 2024 var der forudsat en tomgangsdækning på mio. kr. 7,2.



Ledelsesberetning

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er i henhold til Lov om erhvervsdrivende fonde.

§ 77 b. Fonde, som er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde, skal medtage en redegørelse for fondens uddelingspolitik. Fonden skal som en del af redegørelsen oplyse, hvilke hovedkategorier bestyrelsen i regnskabsåret har foretaget uddelinger til, og størrelsen af uddelingerne til de enkelte hovedkategorier, medmindre bestyrelsen har indarbejdet legatarfortegnelsen i årsrapporten. Udarbejder bestyrelsen en ledelsesberetning, kan redegørelsen placeres i ledelsesberetningen.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan bestemme, at redegørelsen efter stk. 1 ikke skal medtages i ledelsesberetningen eller noterne, hvis ledelsesberetningen eller noterne indeholder en henvisning til fondens hjemmeside, hvor redegørelsen er offentliggjort. Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom, herunder om opdatering af oplysningerne på hjemmesiden og bestyrelsens og revisors pligter i relation til de oplysninger, som offentliggøres på hjemmesiden.

I henhold til fondens vedtægter §3 er fondens uddelingspolitik at foretage almene uddelinger til etablering af universitetsnære boliger. Erhverve, opføre og drive ejendomme til brug for udlejning af boliger samt at indgå lejekontrakter med henblik på fremleje af disse til internationale studerende, herunder at vedligeholde, istandsætte og forny møbler og boliger i de ejendomme som Fonden er lejere i.

Der er i 2024 foretaget interne almene uddelinger til istandsættelse for i alt kr. 2.999.425.

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har i forbindelse med godkendelse af regnskabet på mødet den 6. maj 2025 godkendt redegørelsen om "God fondsledelse" for 2024.

Bestyrelsens redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a, er for indeværende år og de 4 forudgående år tilgængelig på fondens hjemmeside: <https://housingfoundation.dk/about-hf/>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Housing Foundation Copenhagen for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af boliger 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.

Omkostninger til boliger

Omkostninger til boliger indeholder omkostninger til drift af fondens lejede boliger i året inkl. husleje.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder herunder modtagne tilskud.

Tilskud til indretning af boliger indregnes under andre driftsindtægter i takt med afskrivning af indretningsomkostningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lokaler 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|-----------------|------------------|
| Indretning af egne lokaler | 3-6 år | 0 % |
| Indretning af lejede boliger | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Deposita til ejere

Deposita til ejere måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Grundkapitalen består af stiftelseskapital med tillæg af senere, specifikke donationer til grundkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra lejere

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som fondens resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af fondens kapital og omkostninger forbundet hermed.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------------|--------------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 103.534.443 | 93.145.004 |
| Andre driftsindtægter | 2 | 12.565.911 | 12.740.564 |
| Omkostninger til boliger | | -94.784.121 | -96.547.414 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-4.010.162</u> | <u>-3.984.294</u> |
| Bruttoresultat | | 17.306.071 | 5.353.860 |
| Personaleomkostninger | 3 | -5.549.665 | -5.481.299 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver | 6,7 | -2.036.566 | -1.984.884 |
| Finansielle indtægter | | <u>356.315</u> | <u>136.667</u> |
| Resultat før skat | | 10.076.155 | -1.975.656 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-2.226.572</u> | <u>2.008</u> |
| Årets resultat | | <u>7.849.583</u> | <u>-1.973.648</u> |
| Resultatdisponering | 5 | | |



Balance 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| It-software | | 943.070 | 1.166.740 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 6 | 943.070 | 1.166.740 |
| Indretning, egne lokaler | | 99.458 | 25.264 |
| Indretning, lejede boliger | | 2.255.927 | 2.432.561 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 2.355.385 | 2.457.825 |
| Deposita til ejere | 8 | 17.550.871 | 18.180.654 |
| Fremtidig deposita til ejere | 8 | 0 | 851.060 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 17.550.871 | 19.031.714 |
| Anlægsaktiver i alt | | 20.849.326 | 22.656.279 |
| Varebeholdninger | | 458.127 | 466.376 |
| Varebeholdninger | | 458.127 | 466.376 |
| Andre tilgodehavender | | 73.313 | 881.620 |
| Forudbetalt leje til ejere | 9 | 6.918.792 | 6.759.882 |
| Tilgodehavender | | 6.992.105 | 7.641.502 |
| Likvide beholdninger | | 38.732.060 | 30.234.313 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 46.182.292 | 38.342.191 |
| Aktiver i alt | | 67.031.618 | 60.998.470 |



Balance 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Grundkapital | | 12.080.000 | 10.700.000 |
| Reserver | | 8.407.824 | 558.241 |
| Egenkapital | | 20.487.824 | 11.258.241 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.226.572 | 0 |
| Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning | 10 | 22.767.055 | 29.203.747 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 24.993.627 | 29.203.747 |
| Modtaget forudbetalt husleje fra lejere | 11 | 3.331.299 | 3.297.635 |
| Skyldig husleje ejere og leverandører af varer | | 1.524.683 | 945.237 |
| Modtaget forudbetalt tilskud | 11 | 1.001.265 | 1.938.211 |
| Anden gæld | | 1.228.920 | 683.398 |
| Deposita fra lejere | | 14.464.000 | 13.672.001 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 21.550.167 | 20.536.482 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 21.550.167 | 20.536.482 |
| Passiver i alt | | 67.031.618 | 60.998.470 |
| Eventualforpligtelser | 12 | | |



Egenkapitaloppørelse

| | <u>Grundkapital</u> | <u>Reserver</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 10.700.000 | 558.241 | 11.258.241 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 1.380.000 | 0 | 1.380.000 |
| Årets resultat | 0 | 7.849.583 | 7.849.583 |
| Egenkapital 31. december 2024 | <u>12.080.000</u> | <u>8.407.824</u> | <u>20.487.824</u> |



Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat | | 7.849.583 | -1.973.648 |
| Reguleringer | | -2.526.804 | 1.848.217 |
| Ændring i driftskapital | | 5.018.199 | 13.587.888 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 10.340.978 | 13.462.457 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 356.315 | 136.667 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 10.697.293 | 13.599.124 |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver | | -657.429 | -3.146.326 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -1.053.028 | -19.615 |
| Tilgang deposita | | -1.869.089 | -4.102.838 |
| Afgang deposita | | 0 | 1.726.990 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -3.579.546 | -5.541.789 |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 1.380.000 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 1.380.000 | 0 |
| Ændring i likvider | | 8.497.747 | 8.057.335 |
| Likvider 1. januar 2024 | | 30.234.313 | 22.176.978 |
| Likvider 31. december 2024 | | 38.732.060 | 30.234.313 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 38.732.060 | 30.234.313 |
| Likvider 31. december 2024 | | 38.732.060 | 30.234.313 |



Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|---------------------------|--------------------------|
| 1 Nettoomsætning | | |
| Husleje | 90.774.533 | 81.764.333 |
| Leje af møbler | 586.617 | 559.933 |
| Gebyrer - inspektion, skader, rengøring mv. | 5.052.458 | 4.161.083 |
| Administrationsbidrag | 7.120.835 | 6.659.655 |
| | <u>103.534.443</u> | <u>93.145.004</u> |
| | | |
| 2 Andre driftsindtægter | | |
| Tomgangsdækning | 6.576.772 | 7.284.374 |
| Kapitaltilskud | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Øvrige indtægter | 989.139 | 456.190 |
| | <u>12.565.911</u> | <u>12.740.564</u> |
| | | |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Løn, feriepenge og honorarer | 4.906.890 | 4.931.703 |
| Pensioner | 465.929 | 408.019 |
| Andre omkostninger til social sikring samt kurser | 176.846 | 141.577 |
| | <u>5.549.665</u> | <u>5.481.299</u> |
| | | |
| Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse: | | |
| Direktion | 790.111 | 767.393 |
| Bestyrelse | 200.000 | 200.000 |
| | <u>990.111</u> | <u>967.393</u> |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>10</u> | <u>10</u> |



Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------------------|-----------------------|
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 2.226.572 | -2.008 |
| | <u>2.226.572</u> | <u>-2.008</u> |
| 5 Resultatdisponering | | |
| Årets henlæggelse til/fra andre reserver | 0 | -1.017.000 |
| Overført resultat | 7.849.583 | -956.648 |
| | <u>7.849.583</u> | <u>-1.973.648</u> |
| 6 Immaterielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>It-software</u> |
| Kostpris 1. januar 2024 | | 3.434.269 |
| Tilgang i årets løb | | 657.429 |
| Kostpris 31. december 2024 | | <u>4.091.698</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | | 2.267.529 |
| Årets afskrivninger | | 881.099 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | | <u>3.148.628</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | <u><u>943.070</u></u> |



Noter

7 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Indretning, egne lokaler</u> | <u>Indretning, lejede boliger</u> |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 303.876 | 12.205.196 |
| Tilgang i årets løb | 90.613 | 962.415 |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>394.489</u> | <u>13.167.611</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | 278.612 | 9.772.636 |
| Årets afskrivninger | 16.419 | 1.139.048 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024 | <u>295.031</u> | <u>10.911.684</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>99.458</u> | <u>2.255.927</u> |

8 Finansielle anlægsaktiver

| | <u>Deposita til ejere</u> |
|--|---------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 19.099.117 |
| Tilgang i årets løb | 1.869.089 |
| Afgang i årets løb | <u>-3.417.335</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>17.550.871</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>17.550.871</u> |

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje til ejere.



Noter

| | 2024 | 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 10 Andre hensatte forpligtelser, vedligehold og udskiftning | | |
| Saldo primo 1. januar 2024 | 29.203.737 | 26.346.717 |
| Hensat deposita | 1.061.629 | 994.225 |
| Hensat i året | 0 | 5.575.062 |
| Tilbageførte hensættelser | -7.418.967 | 0 |
| Anvendt i året | -71.095 | -3.712.257 |
| Saldo 31. december 2024 | <u>22.775.304</u> | <u>29.203.747</u> |

11 Forudbetalte indtægter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende huslejeindtægter fra studerende samt tomgangsdækning i det efterfølgende år.



Noter

12 Eventualforpligtelser

Rets- og huslejenævnsager

Fonden har siden 2017 måttet rejse en række sager for bl.a. at få lovliggjort kontrakter med ejendomsejerne. Bl.a. har der været tale om lejekontrakter for boliglejemål, der har været indgået som erhvervslejekontrakter, forkerte vedligeholdelsesbestemmelser, for høj fastsat husleje, manglende vedligeholdelse fra ejerens side og istandsættelser i forbindelse med fondens fraflytning. De fleste af sagerne er blevet afsluttet efter forhandling. For en række sager har det været nødvendigt at indbringe dem for huslejenævn og boligret, ligesom enkelte af sagerne har været anket til landsretten. De fleste af sagerne er nu afsluttet, og senest i 2023 blev 3 sager afsluttet i det væsentligste til fondens fordel. Tilbage er en større sag vedr. det tidligere lejemål i Tåsingegade hos PSN. Sagen vedrører for høj husleje i hele lejeperioden, manglende vedligeholdelse samt fraflytningen. Fonden fik i Landsretten medhold i påstanden om, at den største del af lejemålene var boliglejemål, og retten sendte derfor sagen tilbage til Huslejenævnet, hvor sagen nu behandles.



Noter

12 Eventualforpligtelser (fortsat)

Lejekontrakter

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

- A/B Alléén: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 229.
- BaseCamp: Fraflyttes pr. 1/8 2025, omkostning i 2025 udgør t.kr. 4.046.
- Bikuben: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 511.
- Bispebjerg: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 4.144.
- Det nye Emdrupbord kollegie: Uopsigelig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 265.
- Dyrslægevej: Uopsigelig indtil 31/7 2027, årlige omkostninger udgør t.kr. 3.596.
- Engvej Studios: Uopsigelse indtil 31/8 2030, årlige omkostninger udgør t.kr. 16.724.
- Kulbanekollegiet: Uopsigelig indtil 31/7 2026, årlige omkostninger udgør t.kr. 936.
- Mariensdalsvej: Uopsigelse indtil 31/7 2029, årlige omkostninger udgør t.kr. 8.699.
- Ndr. Fasanvej: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 2.580.
- Rebslagervej: Uopsigelig indtil 31/8 2029, årlige omkostninger udgør t.kr. 6.455.
- Signalhuset: Uopsigelig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør 6.958.
- Sigynsgade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 675.
- Vermundsgade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 97.
- Rovsinggade: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 104.
- Søbørghus Park: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 364.
- Tietgen Kollegiet: Opsigelsesperiode på 3 mdr., årlige omkostninger udgør t.kr. 1.532.
- Øresundskollegiet: Uopsigelig indtil 30/6 2024, årlige omkostninger udgør t.kr. 1.299.
- Umeus Valby: Uopsigelig indtil 15/8 2034, årlige omkostninger udgør t.kr. 8.280.

De indgåede lejekontrakter er på typisk 10-år. Fondens strategi har de seneste år været af driftsmæssige hensyn, at indgå samlede lejekontrakter for et større antal lejemål. Kontraktlængden er et væsentligt parameter for at opnå en økonomisk fornuftig aftale med ejeren med en rabat, der indebærer, at fonden i huslejen kan indeholde sine omkostninger, uden at lejeniveauet er højere end andre tilsvarende boliger.

Øvrige kontrakter

Der påhviler ikke fonden yderligere eventualforpligtelser.