
Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave

Kragstbjerghavevej 84, 5000 Odense C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens besty-
relsesmøde den 21/3 2016

Gunnar Henriksen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om erhvervsdrivende fonde.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2015.

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

Odense, den 21. marts 2016

Administrator

Lars Lehmann

Bestyrelse

Steffan Larsen
formand

Bodil Hansen
næstformand

Gunnar Henriksen

Sys Frimodt

Bent Jensby Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden for Kollektivhuset Kragstjernerghave og fondsmyndigheden

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragstjernerghave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 21. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Fonden for Kollektivhuset Kragstjerg Kragstjergvej 84 5000 Odense C CVR-nr.: 35 17 82 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense kommune
Bestyrelse	Steffan Larsen, formand Bodil Hansen Gunnar Henriksen Sys Frimodt Bent Jensby Nielsen
Administrator	Lars Lehmann
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Den selvejende institutions hovedaktivitet består i udlejning af ejendom og dertilhørende aktiviteter.

Institutionens aktiviteter er udelukkende af erhvervsmæssig karakter.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.859.341, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 518.692.

Renovering af ejendommen

Moderniseringen af ejendommen, der startede i februar 2014 er blevet færdig i 1. kvartal 2015, omfattende:

- Renovering af badeværelser
- Nye køkkener
- Etablering af lifte i 2 opgange
- Fornyelse af VVS installationer
- Opgradering af el-installationer i boligerne og fælles installationer
- Forbedring af ventilationssystem

Ventelisten

Der er ca. 170 på ventelisten til at få en bolig i Kragstbjerghave, heraf 111 aktivt søgende. 8 beboere er på den interne venteliste til en anden bolig i Kragstbjerghave.

Spiseordningen

Køkkenet og spiseordningen varetages fortsat af lejere, Walthers Dinner. Der er stor tilfredshed med ordningen, som benyttes af op mod 30 beboere. Heraf er 7 på fuld kost og resten køber spisebilletter.

Samarbejdet mellem Kragstbjerghave og køkkenet varetages af et køkkenudvalg, hvor næstformand, et bestyrelsesmedlem, Walthers Dinner og en repræsentant for Boligkontoret Danmark deltager. Der holdes ca. 2 møder årligt.

Ledelsesberetning

Personale

Der har ikke været personalemæssige ændringer i 2015, og der er fortsat ansat en varmemester og en gårdmand. De håndterer vedligeholdelse, renholdelse, herunder snerydning, pasning af grønne områder samt rengøring af trapper.

Beboeraktiviteter

I årets løb har der været afholdt mange beboeraktiviteter i form af filmaftner, banko, koncert og gymnastik. Derudover specielle arrangementer på særlige dage som Skt. Hans aften, Mortens aften og nytårsaften. Der er stor opbakning fra beboerne til disse arrangementer, og det er med til at gøre Kragshøjghave til noget særligt. Enkeltmedlemmer af bestyrelsen yder et godt stykke arbejde for at arrangere disse aktiviteter.

Bestyrelsen

På årsmødet blev Sys Frimodt valgt i stedet for Ove Mølgaard.
Der er 3 stående udvalg i bestyrelsen:

- Køkkenudvalget – bestående af Bodil, Bent og Sonja
- Samarbejdsudvalget – bestående af Steffen og Gunnar
- Aktivitetsudvalget – bestående af Bodil, Sys og Gunnar

I de to førstnævnte udvalg deltager også en person fra administrationen.

Administration

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark, der løber til og med 2016.

Økonomiske forhold og årets resultat

Regnskabet for 2015 udviser et regnskabsmæssigt underskud på kr. 1.859.341 før skat mod budgetteret underskud på kr. 1.849.957. Egenkapitalen udgør kr. -518.692.

Resultatet for 2016 forventes at blive et overskud før skat på kr. 507.000.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		459.566	-2.838.886
Personaleomkostninger	1	-797.374	-754.615
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-600.353	-486.096
Resultat før finansielle poster		-938.161	-4.079.597
Finansielle indtægter	3	0	252
Finansielle omkostninger	4	-1.197.680	-666.845
Resultat før skat		-2.135.841	-4.746.190
Skat af årets resultat	5	276.500	952.878
Årets resultat		-1.859.341	-3.793.312

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.859.341	-3.793.312
		-1.859.341	-3.793.312

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		43.028.613	27.649.494
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		783.898	785.569
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	14.243.754
Materielle anlægsaktiver	6	43.812.511	42.678.817
Anlægsaktiver		43.812.511	42.678.817
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		510.645	652.265
Andre tilgodehavender		4.910	0
Udskudt skatteaktiv	7	1.229.378	952.878
Periodeafgrænsningsposter		38.637	26.918
Tilgodehavender		1.783.570	1.632.061
Likvide beholdninger		2.345.911	1.609.862
Omsætningsaktiver		4.129.481	3.241.923
Aktiver		47.941.992	45.920.740

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.981.975	8.981.975
Overført resultat		-9.800.667	-7.941.329
Egenkapital		-518.692	1.340.646
Gæld til realkreditinstitutter		45.112.828	22.535.320
Anden gæld		1.678.400	1.764.800
Langfristede gældsforpligtelser	8	46.791.228	24.300.120
Gæld til realkreditinstitutter	8	602.695	0
Kreditinstitutter		0	18.106.395
Anden gæld		1.066.761	2.173.579
Kortfristede gældsforpligtelser		1.669.456	20.279.974
Gældsforpligtelser		48.460.684	44.580.094
Passiver		47.941.992	45.920.740
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Grundkapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	300.000	8.981.975	-7.941.326	1.340.649
Årets resultat	0	0	-1.859.341	-1.859.341
Egenkapital 31. december	300.000	8.981.975	-9.800.667	-518.692

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	708.625	674.256
Pensioner	71.203	66.179
Andre omkostninger til social sikring	17.546	14.180
	<u>797.374</u>	<u>754.615</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	600.353	486.096
	<u>600.353</u>	<u>486.096</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	252
	<u>0</u>	<u>252</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.197.680	666.845
	<u>1.197.680</u>	<u>666.845</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-357.689	-952.878
Regulering af udskudt skat tidligere år	81.189	0
	<u>-276.500</u>	<u>-952.878</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	31.882.890	2.782.389	14.243.754
Tilgang i årets løb	191.250	636.125	1.444.119
Afgang i årets løb	0	-627.336	0
Overførsler i årets løb	15.687.873	0	-15.687.873
Kostpris 31. december	<u>47.762.013</u>	<u>2.791.178</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.233.395	1.996.820	0
Årets afskrivninger	500.005	100.349	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-89.889	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.733.400</u>	<u>2.007.280</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>43.028.613</u>	<u>783.898</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>5-8 år</u>	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 29.500.000.

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-30.619	0
Låneomkostninger	-7.856	-4.159
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.190.903	-948.719
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.229.378</u>	<u>952.878</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	<u>1.229.378</u>	<u>952.878</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.229.378</u>	<u>952.878</u>

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	43.028.505	22.535.320
Mellem 1 og 5 år	2.084.323	0
Langfristet del	45.112.828	22.535.320
Inden for 1 år	602.695	0
	45.715.523	22.535.320
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.678.400	1.764.800
Langfristet del	1.678.400	1.764.800
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.066.761	2.173.579
	2.745.161	3.938.379

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	42.848.519	27.649.494
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kassekredit og beboernes indskud i ejendommen på Kragstbjergvej og Østerbækvej:

Ejerpantebreve grunde og bygninger	5.000.000	5.000.000
------------------------------------	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøj for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelse indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er medtaget i resultatopgørelse til den teoretiske opgjorte leje ved fuld udlejning med fradrag af lejeledighed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, ejendom, reklame m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Regnskabspraksis

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:

Ejendom	100 år
Ombygning afskrives over ejendommens restlevetid år	
Andre anlæg	5 år
Maskiner og inventar	8 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.