

---

# *Fonden for Kollektivhuset Kragstbjergghave*

Kragstbjergvej 84, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 04/03  
2019

Kim Johansen  
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 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Noter til årsregnskabet 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej.

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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2018.

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

Odense, den 4. marts 2019

## Administrator

Lars Lehmann

## Bestyrelse

Steffen Larsen  
formand

Bodil Kirsten Hansen  
næstformand

Gunnar Henriksen

Mona Krista Thomsen

Sonja Ree Milkær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Kollektivhuset Kragstjernerhøje og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragstjernerhøje for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Odense, den 4. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor  
mne15270

Mette Holy Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne34359

## 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

### Bestyrelse

Steffen Larsen, formand  
Bodil Kirsten Hansen  
Gunnar Henriksen  
Mona Krista Thomsen  
Sonja Ree Milkær

### Administrator

Lars Lehmann

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## 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 2018 udviser et overskud på DKK 435.713, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 601.544.

## Renovering af ejendommen

Der er opsat lifte i de resterende 10 opgange og arbejdet blev færdig i medio 2018.

Udvidelse og delvis opretning af parkeringsarealet på Østerbæksvej og Kragstbjergvej

Renovering af eksisterende parkbelysning og udvidelse af parkbelysning ved Rosenhaven / indkørsel fra Kragstbjergvej.

Renovering af køkkengulvet ( Walther Dinner)

Renovering af kældertrapperne.

Opsætning af dørautomatik omkring fællesarealet (spisesalen)

## Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen for Fonden for Kollektivhuset Kragstbjergghave har forholdt sig til Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger om god fondsledelse.

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjergghave tilslutter sig anbefalingerne ud fra et ønske om at udøve god fondsledelse gennem principper, som sikrer størst mulig åbenhed og transparens og imødekommer derfor alle de anbefalinger, der er relevante for fonden og forklarer, hvorfor enkelte anbefalinger ikke følges.

I det følgende har bestyrelsen kommenteret på de enkelte anbefalinger fra Komitéen for god Fondsledelse.



# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	JA	Formand eller næstformand udtaler sig.
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>		
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	JA	
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	JA	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	JA	
<b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b>		
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	JA	

## Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	JA	
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	JA	
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>		<p>3 medlemmer vælges ifølge vedtægterne af beboerne i fonden og 2 medlemmer udpeges af bestyrelsen. Alle medlemmer sidder for tre år ad gangen. Den siddende bestyrelse kan ses på fondens hjemmeside.</p>
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller	JA	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.		
<b>2.4 Uafhængighed</b>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	JA	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	JA	
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Der er ikke behov for en sådan grænse.
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Dette gøres løbende hen over året.
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert tredje år.
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	JA	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	JA	

# Ledelsesberetning

## Redegørelse for uddelingspolitik

Det følger af fondens vedtægter, at overskud først anvendes til afskrivning af uafskrevet underskud fra tidligere år, og herefter anvendes det fornødne beløb til eventuel forrentning af indskudsbeviserne, i det omfang der er indgået aftale om forrentning heraf.

Endvidere følger det af fondens vedtægter, at; "Resterende overskud anvendes efter bestyrelsens bestemmelse i overensstemmelse med fondens formål, jf. § 3, eller til ekstraordinære istandsættelser, udvidelser og forbedringer eller - hvis sådanne ikke skønnes påkrævet - til nedsættelse af lejeafgiften eller billiggørelse af de under de kollektive funktioner henhørende ydelser".

Fonden har i 2018 ikke foretaget uddelinger, hvilket er i overensstemmelse med dennes vedtægter.

## Ventelisten

Der er ca. 320 på ventelisten til at få en bolig i Kragstbjerghave, heraf 215 aktivt søgende. 12 beboere er på den interne venteliste til en anden bolig i Kragstbjerghave.

## Spiseordningen

Køkkenet og spiseordningen varetages fortsat af lejere, Walthers Dinner. Der er tilfredshed med ordningen, som benyttes af op mod 25 beboere. Heraf er 2 på fuldkost og resten køber spisebilletter.

Samarbejdet mellem Kragstbjerghave og køkkenet varetages af et køkkenudvalg, hvor næstformand, to bestyrelsesmedlemmer, Walthers Dinner og en repræsentant for Boligkontoret Danmark deltager.

## Personale

Der er i 2018 ikke sket ændringer vedrørende personalet. Så der er stadig ansat 1/2 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, gåture, spilleaftner, bogklub og gymnastik. Der er stor opbakning fra beboerne til disse arrangementer, og det er med til at gøre Kragstbjerghave til noget særligt. Enkeltmedlemmer af bestyrelsen yder et godt stykke arbejde for at arrangere disse aktiviteter.

# Ledelsesberetning

## KragstbjerglØkke plejecenter

Bestyrelsen har i det forgangne år været i dialog med OK fonden omkring erhvervelse af den pågældende ejendom til brug for yderligere lejeboliger, da bestyrelsen har vurderet at der er behov for dette og at det kunne skabe en god synergi omkring køkken og de eksisterende faciliteter på Kragstbjerghave.

Det er dog ikke lykkedes at erhverve ejendommen som efterfølgende er solgt til Civica til brug for ungdomsboliger.

Bestyrelsen er i tæt dialog med køber omkring den fremtidige anvendelse og brug af området for at sikre at der ikke sker ændringer for Kragstbjerglaves nuværende lejere.

Bestyrelsen afholdte den 1. februar 2019 møde med en repræsentant for ejer hvor den kommende renoveringsplan blev gennemgået.

## Bestyrelsen

På årsmødet blev Mona Thomsen valgt i stedet Sys Frimodt.

Der er 3 stående udvalg i bestyrelsen:

Køkkenudvalget – bestående af Bodil og Mona

Samarbejdsudvalget – bestående af Steffen, Gunnar og Sonja

Aktivitetsudvalget – bestående af Bodil, Sonja og Mona

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

## Administration

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark, som minimum løber til og med 2020.

## Økonomiske forhold og årets resultat

Regnskabet for 2018 udviser et regnskabsmæssigt overskud på 766.735 kr. før skat mod et budgetteret overskud på 481.242 kr. Resultatet for 2019 forventes at blive et overskud på kr. 546.000.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.749.613</b>	<b>3.146.092</b>
Personaleomkostninger	1	-594.570	-576.969
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-976.257	-789.906
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.178.786</b>	<b>1.779.217</b>
Finansielle indtægter	2	620	1.649
Finansielle omkostninger	3	-1.414.050	-1.347.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>765.356</b>	<b>433.098</b>
Skat af årets resultat	4	-329.643	-243.548
<b>Årets resultat</b>		<b>435.713</b>	<b>189.550</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		435.713	189.550
		<b>435.713</b>	<b>189.550</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		45.022.226	42.535.415
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		403.936	511.189
Indretning af lejede lokaler		4.577	8.678
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>45.430.739</b>	<b>43.055.282</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.430.739</b>	<b>43.055.282</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		661.327	626.518
Udskudt skatteaktiv	6	340.964	670.607
Periodeafgrænsningsposter		42.126	11.255
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.044.417</b>	<b>1.308.380</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.373.914</b>	<b>4.424.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.418.331</b>	<b>5.733.276</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.849.070</b>	<b>48.788.558</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.981.975	8.981.975
Overført resultat		-8.680.431	-9.116.148
<b>Egenkapital</b>		<b>601.544</b>	<b>165.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.625.093	43.964.732
Anden gæld		1.607.400	1.633.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>49.232.493</b>	<b>45.597.932</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	818.162	628.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.288	1.494.757
Anden gæld	7	1.131.583	901.158
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.015.033</b>	<b>3.024.799</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.247.526</b>	<b>48.622.731</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.849.070</b>	<b>48.788.558</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. januar	300.000	8.981.975	-9.116.144	165.831
Årets resultat	0	0	435.713	435.713
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300.000</b>	<b>8.981.975</b>	<b>-8.680.431</b>	<b>601.544</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	525.964	511.809
Pensioner	57.554	52.647
Andre omkostninger til social sikring	11.052	12.513
	<u>594.570</u>	<u>576.969</u>
 Heraf udgør vederlag til direktion:		
Bestyrelse	39.600	45.425
	<u>39.600</u>	<u>45.425</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Navn	Steffen Larsen	Bodil Hansen	Sonja Milkær	Gunnar Henriksen	Sys Frimodt	I alt
Bestyrelseshonorar	12000	16800	4800	4800	1200	39600
I alt	1200	16800	4800	4800	1200	39600

## 2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	620	1.649
	<u>620</u>	<u>1.649</u>

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.414.050	1.347.768
	<u>1.414.050</u>	<u>1.347.768</u>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	329.643	243.548
	<b>329.643</b>	<b>243.548</b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunder og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	48.555.134	2.807.730	11.302
Tilgang i årets løb	3.351.146	0	566
Kostpris 31. december	51.906.280	2.807.730	11.868
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.019.719	2.296.541	2.624
Årets afskrivninger	864.335	107.253	4.667
Ned- og afskrivninger 31. december	6.884.054	2.403.794	7.291
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>45.022.226</b>	<b>403.936</b>	<b>4.577</b>
Afskrives over	100 år	5-8 år	5-8 år
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	607.889	0	0

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-36.009	-37.917
Låneomkostninger	-16.574	-13.757
Skattemæssigt underskud til fremførel	-288.381	-618.933
Overført til udskudt skatteaktiv	340.964	670.607
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	340.964	670.607
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>340.964</u>	<u>670.607</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	43.263.130	41.311.190
Mellem 1 og 5 år	4.361.963	2.653.542
Langfristet del	47.625.093	43.964.732
Inden for 1 år	818.162	628.884
	<b>48.443.255</b>	<b>44.593.616</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.607.400	1.633.200
Langfristet del	1.607.400	1.633.200
Øvrig kortfristet gæld	1.131.583	901.158
	<b>2.738.983</b>	<b>2.534.358</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.077.315	43.035.415
---	------------	------------

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
------------------------------------	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

#### Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2018 modtaget TDKK 499 i honorar (2017: TDKK 494).

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, ledende medarbejdere tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter. Årets honorar til bestyrelsen udgør, jf. også note 1, DKK 39.600.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Omsætning hidrører fra udlejning af lejemål. Lejeindtægter medtages i resultatopgørelsen til den teoretiske opgjorte leje ved fuld udlejning med fradrag af lejeledighed. Omsætning indregnes dermed med den andel, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### 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:

Produktionsbygninger	25-100 år
Øvrige bygninger afskrives over ejendommens restlevetid år	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år
Indretning af lejede lokaler	3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 måles 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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