

---

# *Fonden for Kollektivhuset Kragbjergghave*

Kragbjergvej 84, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på fondens  
bestyrelsesmøde  
den 21/3 2024

Klaus Bentzen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Generelle oplysninger om fonden	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2023.

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

Odense, den 21. marts 2024

## Administrator

Lars Lehmann

## Bestyrelse

Mona Thomsen  
formand

Sonja Milkær  
næstformand

Winnie Kobberrød

Asbjørn Andersen

Jens Wellejus

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Kollektivhuset Kragshøj og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 21. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne34359

Peter Krogh Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne45868

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	Fonden for Kollektivhuset Kragstjerg Kragstjergvej 84 5000 Odense C  CVR-nr: 35 17 82 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Mona Thomsen, formand Sonja Milkær, næstformand Winnie Kobberrød Asbjørn Andersen Jens Wellejus
<b>Administrator</b>	Lars Lehmann
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Ledelsesberetning

## Erhvervmæssige formål

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

Institutionens aktiviteter er udelukkende af erhvervmæssig karakter.

## Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 412.210, og fondens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.784.068.

## Renovering af ejendommen

- Renoveringen af udearealer pågår løbende.
  - Der er blevet opsat markiser ved nogle beboere.
  - Skader på udspyer på altaner er udskudt til 2024.
  - Tagbelægning er blevet eftersat og skader udbedret.
  - Der pågår drøftelser omkring anvendelse af køkken i 2024.
  - Drøftelse omkring vedligehold eller renovering af carporte pågår.
  - Etablering af terrasser i terræn igangsættes ikke grundet den samlede økonomi.
- Herudover ses der ikke udfordringer for ejendom af denne alder.

## Redegørelse for god fondsledelse

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

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerg have 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.



# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>			
1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenterne 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		
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	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 undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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 og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	JA		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender 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 behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	JA		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p><b>2.3.4</b> 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>hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	NEJ	3 medlemmer vælges ifølge vedtægterne af beboerne i fonden og 2 medlemmer udpeges af bestyrelsen. Alle medlemmer sidder for 3 år af gangen. Den siddende bestyrelse kan ses på fondens hjemmeside.	
<p><b>2.3.5</b> Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	JA		
<p><b>2.4 Uafhængighed</b></p>			
<p><b>2.4.1</b> Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,</li> <li>mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</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 virksomheder 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 en 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 modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	JA		
<p><b>2.5 Udpegningsperiode</b></p>			
<p><b>2.5.1</b> Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	JA		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	NEJ	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.	NEJ	Dette gøres løbende hen over året.	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	JA	Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert 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 en 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, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	JA		

## Redegørelse for uddelingspolitik

Det følger af fondens vedtægter, at overskud først anvendes til afskrivning af uafskrevet underskud fra tidligere år. 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".

## Ventelisten

Der skal i 2024 være fokus på at polstre ventelisten og at gøre ejendommen attraktiv for kommende og nuværende beboere.

## Personale

1 ansat

## Beboeraktiviteter

Der er stadig mange aktiviteter på Kragshøjvej, fællesspisninger, banko, fællessang og fredagsbar.

## Investering i fremtiden

Der følges op på de planlagte opgaver i DV planerne og sikring af den fornødne økonomi.

# Ledelsesberetning

## Bestyrelsen

Bestyrelsen består herefter af:

- Mona Thomsen, formand (på valg i 2026)
- Sonja Milkær, næstformand (på valg i 2025)
- Winnie Kobberrød, bestyrelsesmedlem (på valg i 2024)
- Asbjørn Andersen, bestyrelsesmedlem, (på valg i 2026)
- Jens Wellejus, bestyrelsesmedlem (på valg i 2025)

Henning Kirk Christensen, Lina Eva Hoffmann, Kurt Peter Petersen er udtrådt af bestyrelsen. Sonja Milkær, Mona Thomsen, Asbjørn Veppler Andersen og Winnie Kobberrød er indtrådt i bestyrelsen.

Der er 4 stående udvalg i bestyrelsen:

- A. Kulturudvalget ( Walther Richter )
- B. Aktivitetsudvalget ( Sys Frimodt, Lina Eva Hoffmann og Mona Thomsen )
- C. Køkkenudvalget ( Jeanette Helmer og Mona Thomsen )
- D. Visitationsgruppen ( Winnie Kobberrød og Mona Thomsen )

I C. deltager en person fra administrationen.

## Administration

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark, der som minimum løber til og med 2024, aftalen fortsætter uændret.

## Økonomiske forhold og årets resultat

Bestyrelsen har sidste år besluttet, at fondens tidligere afdragsfrie Flex lån skulle opsiges pr. 1.1.2023. Opsigelsen var nødvendig da fonden ellers skulle til at afdrage på lånet pr. 1.1.2023.

Der er optaget nyt afdragsfrit fastforrentet lån på 2,5%, hvilket i de kommende år giver en højere ydelse.

Bestyrelsen vurderer løbende opgaver og investeringer, samt afdrag på lån for at sikre driften og Kragshøjernes fremtid.

Regnskabet for 2023 udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 731.798 før skat. Egenkapitalen udgør kr. 1.784.068

Årets resultat bliver overført til fremtidige investeringer jvf.. målsætningerne omkring henlæggelser til fremtidige drifts og vedligeholdelses aktiviteter.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.405.338</b>	<b>3.109.115</b>
Personaleomkostninger	1	-221.202	-266.015
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.050.958	-1.045.439
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.133.178</b>	<b>1.797.661</b>
Finansielle indtægter	2	262	346
Finansielle omkostninger	3	-1.401.642	-1.242.508
<b>Resultat før skat</b>		<b>731.798</b>	<b>555.499</b>
Skat af årets resultat	4	-319.588	-297.417
<b>Årets resultat</b>		<b>412.210</b>	<b>258.082</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		412.210	258.082
		<b>412.210</b>	<b>258.082</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		41.472.017	42.276.431
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		956.853	1.061.646
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>42.428.870</b>	<b>43.338.077</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.428.870</b>	<b>43.338.077</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		608.502	694.188
Andre tilgodehavender		5.462.153	4.605.158
Udskudt skatteaktiv		56.558	157.546
Fondsskat		0	19.930
Periodeafgrænsningsposter		11.062	10.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.138.275</b>	<b>5.487.072</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.138.275</b>	<b>5.487.072</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.567.145</b>	<b>48.825.149</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.684.219	8.783.471
Overført resultat		-7.200.151	-7.711.614
<b>Egenkapital</b>		<b>1.784.068</b>	<b>1.371.857</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.030.968	43.805.787
Anden gæld		1.518.950	1.582.832
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>44.549.918</b>	<b>45.388.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.015.896	1.006.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.919	123.919
Fondsskat		80.290	0
Deposita		67.680	80.460
Anden gæld	6	905.374	854.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.233.159</b>	<b>2.064.673</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>46.783.077</b>	<b>47.453.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.567.145</b>	<b>48.825.149</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	300.000	8.783.471	-7.711.613	1.371.858
Årets af- og nedskrivning	0	-99.252	99.252	0
Årets resultat	0	0	412.210	412.210
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300.000</b>	<b>8.684.219</b>	<b>-7.200.151</b>	<b>1.784.068</b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	188.687	230.155
Pensioner	30.345	33.786
Andre omkostninger til social sikring	2.170	2.074
	<u>221.202</u>	<u>266.015</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt honorar til bestyrelsen i regnskabsperioden		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	262	346
	<u>262</u>	<u>346</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.401.642	1.242.508
	<u>1.401.642</u>	<u>1.242.508</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	224.290	224.070
Årets udskudte skat	100.988	73.347
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.690	0
	<u>319.588</u>	<u>297.417</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	43.919.017	3.868.968
Tilgang i årets løb	141.750	0
Kostpris 31. december	44.060.767	3.868.968
Opskrivninger 1. januar	8.783.471	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-99.252	0
Opskrivninger 31. december	8.684.219	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.426.056	2.807.322
Årets afskrivninger	846.913	104.793
Ned- og afskrivninger 31. december	11.272.969	2.912.115
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>41.472.017</b>	<b>956.853</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	8.684.219	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b>32.787.798</b>	<b>956.853</b>
Afskrives over	100 år	
	2023	2022
	DKK	DKK

### 6. 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:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	45.468.272	46.341.572
Mellem 1 og 5 år	-2.437.304	-2.535.785
Langfristet del	43.030.968	43.805.787
Inden for 1 år	1.015.896	1.006.276
	<b>44.046.864</b>	<b>44.812.063</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.518.950	1.582.832
Langfristet del	1.518.950	1.582.832
Øvrig kortfristet gæld	905.374	854.018
	<u>2.424.324</u>	<u>2.436.850</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.472.017	42.276.431

## 8. Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Mona Krista Thomsen

### Grundlag

Bestyrelsesformand

### Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2023 modtaget TDKK 593 i honorar (2022: TDKK 556).

Herudover har der ikke i årets løb, været gennemført transaktioner med bestyrelse, ledende medarbejdere tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter. Årets honorar til bestyrelsen udgør, jf. note 1, DKK 0.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### 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 administrativt, ejendom, reklame m.v.

### Bruttoresultat

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

### Personaleomkostninger

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte anlægsaktiver omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Øvrige 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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger (Øvrige bygninger afskrives over ejendommens restlevetid år)	25-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 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 nominal værdi.