
Fonden for Kollektivhuset Kragssbjergghave

Kragssbjergvej 84, 5000 Odense C

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens besty-
relsesmøde den 19/3 2018

Gunnar Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2017 for Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerg have.

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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2017.

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

Odense, den 19. marts 2018

Administrator

Lars Lehmann

Bestyrelse

Steffen Larsen
formand


Bodil Kirsten Hansen
næstformand

Gunnar Henriksen

Sys Frimodt

Sonja Ree Milkær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Odense, den 19. marts 2018

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 Kragshøjvej 84 Kragshøjvej 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 Sys Frimodt 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 2017 udviser et overskud på DKK 189.551, og fondens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 165.828.

Renovering af ejendommen

Der er planlagt etablering af lifte i de resterende 10 opgange og arbejder hermed opstartes primo 2018.

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.

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

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
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.		Formand eller næstformand udtaler sig.

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
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	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
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 – undertagelsesvis 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	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
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	
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	JA	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.		
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: • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt.		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.
2.3.5 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.	JA	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. 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. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende: - 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, - 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, - 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, - er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, - har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, - er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, - er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller - 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.	JA	
2.5 Udpegningsperiode		
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	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
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.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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 direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert tredje år.
3. Ledelsens vederlag		
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 2017 ikke foretaget uddelinger, hvilket er i overensstemmelse med dennes vedtægter.

Ventelisten

Der er ca. 260 på ventelisten til at få en bolig i Kragstbjerghave, heraf 167 aktivt søgende. 7 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 4 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.

Personale

Der er i 2017 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, sommerudflugt, strikkeklub, læseklub, fællessang 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 og frivillige yder et godt stykke arbejde for at arrangere disse aktiviteter.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen

Der har i årets løb været en udskiftning i bestyrelsen, da Sonja Ree Milkær er valgt ind i stedet for Sonja Nielsen.

Der er 3 stående udvalg i bestyrelsen:

- Køkkenudvalget – bestående af Bodil og Sys.
- 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, som tidligst kan opsiges pr. 31. december 2020.

Økonomiske forhold og årets resultat

Regnskabet for 2017 udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 433.099 før skat mod budgetteret overskud på kr. 508.889. Egenkapitalen udgør kr. 165.828.

Resultatet for 2018 forventes at blive et overskud før skat på kr. 510.000.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		3.146.093	3.649.840
Personaleomkostninger	1	-576.969	-686.859
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-789.906	-788.294
Resultat før finansielle poster		1.779.218	2.174.687
Finansielle indtægter	2	1.649	0
Finansielle omkostninger	3	-1.347.768	-1.364.490
Resultat før skat		433.099	810.197
Skat af årets resultat	4	-243.548	-315.223
Årets resultat		189.551	494.974

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	189.551	494.974
	189.551	494.974

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		42.535.415	42.597.106
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		511.189	610.611
Indretning af lejede lokaler		8.678	0
Materielle anlægsaktiver	5	43.055.282	43.207.717
Anlægsaktiver		43.055.282	43.207.717
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		626.518	635.311
Udskudt skatteaktiv	6	670.607	914.155
Periodeafgrænsningsposter		11.255	10.173
Tilgodehavender		1.308.380	1.559.639
Likvide beholdninger		4.424.896	3.135.793
Omsætningsaktiver		5.733.276	4.695.432
Aktiver		48.788.558	47.903.149

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.981.975	8.981.975
Overført resultat		-9.116.147	-9.305.698
Egenkapital		165.828	-23.723
Gæld til realkreditinstitutter		43.964.732	44.545.400
Anden gæld		1.633.200	1.653.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	45.597.932	46.198.400
Gæld til realkreditinstitutter	7	628.884	615.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.494.757	153.776
Anden gæld	7	901.157	959.053
Kortfristede gældsforpligtelser		3.024.798	1.728.472
Gældsforpligtelser		48.622.730	47.926.872
Passiver		48.788.558	47.903.149
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	300.000	8.981.975	-9.305.698	-23.723
Årets resultat	0	0	189.551	189.551
Egenkapital 31. december	300.000	8.981.975	-9.116.147	165.828

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	511.809	600.117
Pensioner	52.647	73.177
Andre omkostninger til social sikring	12.513	13.565
	576.969	686.859
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	45.425	44.775
	45.425	44.775
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Steffen Larsen	Bodil Hansen	Gunnar Henriksen	Sys Frimodt	Sonja Milkær	Sonja Nielsen	I alt
Bestyrelses honorar	12.000	16.800	6.778	4.800	3.600	1.447	45.425
I alt	12.000	16.800	6.778	4.800	3.600	1.447	45.425

2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	1.649	0
	1.649	0

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.347.768	1.364.490
	1.347.768	1.364.490

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	243.548	315.223
	243.548	315.223

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	47.945.513	2.791.180	0
Tilgang i årets løb	1.609.621	16.550	11.302
Overførsler i årets løb	-1.000.000	0	0
Kostpris 31. december	48.555.134	2.807.730	11.302
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.527.440	2.180.569	0
Årets afskrivninger	492.279	115.972	2.624
Ned- og afskrivninger 31. december	6.019.719	2.296.541	2.624
Regnskabsmæssig værdi 31. december	42.535.415	511.189	8.678
Afskrives over	100 år	5-8 år	5-8 år
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	631.997	0	0

6 Udskudt skatteaktiv

	2017 DKK	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	-37.917	-45.963
Låneomkostninger	-13.757	-10.833
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-618.933	-857.359
Overført til udskudt skatteaktiv	670.607	914.155
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	670.607	914.155
Regnskabsmæssig værdi	670.607	914.155

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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	41.311.190	42.518.844
Mellem 1 og 5 år	2.653.542	2.026.556
Langfristet del	43.964.732	44.545.400
Inden for 1 år	628.884	615.643
	44.593.616	45.161.043
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.633.200	1.653.000
Langfristet del	1.633.200	1.653.000
Øvrig kortfristet gæld	901.157	959.053
	2.534.357	2.612.053

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	43.035.415	42.597.106
---	------------	------------

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

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

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

Bodil Kirsten Hansen

Sys Frimodt

Gunnar Henriksen

Sonja Ree Milkær

Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2017 modtaget TDKK 494 i honorar (2016: TDKK 486).

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 45.425.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej 1 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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 hisrører 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 posterings 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	100 år
Øvrige bygninger afskrives over ejendommens restlevetid år	
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 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.

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave

Specifikationer til årsrapporten for 2017

CVR-nr. 35 17 82 28



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af specifikationer til regnskab	2
Regnskabspraksis	3
Specifikationer til årsrapporten	4

Ledelsespåtegning

Specifikationer til årsregnskab for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er baseret på fondens bogføring. Der er i fonden etableret procedurer med henblik på at sikre et pålideligt grundlag for regnskabsaflæggelsen.

Efter min opfattelse er specifikationerne nøjagtige og fuldstændige og anvendt regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om indregning og måling.

Odense, den 19. marts 2018

Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave

Steffen Larsen
bestyrelsesformand

Revisors erklæring om opstilling af specifikationer til regnskab

Til den daglige ledelse i Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej

Vi har opstillet specifikationer til årsregnskab for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret på grundlag af fondens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Specifikationerne omfatter specifikationer til udvalgte regnskabsposter i årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret .

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere specifikationerne i overensstemmelse med fondens bogføring og under anvendelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indregning og måling samt Deres krav til indhold og klassifikation. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Specifikationerne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationerne, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt specifikationerne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om indregning og måling eller om indhold og klassifikationen af de enkelte poster.

Under anvendt regnskabspraksis i specifikationer til årsregnskabet angives formål med specifikationerne samt det grundlag hvorpå disse er udarbejdet og præsenteret. Specifikationer til årsregnskabet er således udelukkende tiltænkt til Deres brug og kan være uegnet til andre formål.

Odense, den 19. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Specifikationer til årsregnskab for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er opstillet på grundlag af fondens bogføring og under anvendelse af samme indregnings- og målingskriterier, som er anvendt i fondens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet og præsenteret med henblik på at opfylde den daglige ledelses krav til information.

Specifikationer til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Resultat før finansielle poster		
Nettoomsætning - spec. nr. 2	4.963.256	4.957.847
Andre driftsindtægter - spec. nr. 3	726.339	785.589
Andre eksterne omkostninger - spec. nr. 4	-2.543.502	-2.093.596
Personaleomkostninger - spec. nr. 5	-576.969	-686.859
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-789.906	-788.294
Resultat før finansielle poster	1.779.218	2.174.687
2 Nettoomsætning		
Husleje	3.902.076	3.907.408
Lejeledighed	0	-8.929
Køkken	47.332	47.102
Lejeforhøjelse forbedring lejemål	979.873	978.178
Garageleje	33.975	34.088
	4.963.256	4.957.847
3 Andre driftsindtægter		
Fællesudgifter	718.253	719.235
Vand/varme - Køkken	0	-1.365
Korrektion vedr. tidligere år	4.692	67.719
Ekstraordinære indtægter	3.394	0
	726.339	785.589

Specifikationer til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
4 Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsskatter	36.280	36.280
Forsikringer	100.641	118.704
Elektricitet	51.988	50.888
Reparation og vedligeholdelse	1.253.879	712.283
Vand- og kloakafgift	21.829	8.540
Renovation, affaldskørsel	187.121	135.490
Varme	37.665	24.836
Aflæsning af varmemålere	77.245	62.915
Udgifter til skadedyrsbekæmpelse	13.265	13.597
Vedligeholdelse af vaskemaskiner og tørretumbler	13.186	15.185
Rens af gardiner samt græsslåning	43.663	5.643
Lokaleomkostninger	1.836.762	1.184.361
Kontorartikler	8.390	4.195
Administrationsbidrag	494.077	485.882
Telefon og EDB	14.201	19.398
Porto, gebyrer, kontorartikler og tryksager	24.991	18.283
Annoncer	3.031	4.174
EDB-udgifter	518	12.921
Kursusudgifter m.m.	4.250	4.250
Bestyrelsesudgifter	68.398	107.646
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	48.000	32.500
Advokat	11.703	8.874
Kursusudgifter m.m	300	800
Bestyrelsesudgifter	407	531
Arbejdstøj	2.522	7.435
Diverse	12.752	36.815
Administrationsudgifter	13.200	48.974
Tab ved fraflytninger	0	116.557
Andre omkostninger	706.740	909.235
	2.543.502	2.093.596

Specifikationer til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	479.486	678.773
Sociale bidrag	32.323	21.744
Lønrefusioner	0	-100.400
Lønninger	511.809	600.117
AMP arbejdsgiverdel	52.647	73.177
Pensioner	52.647	73.177
ATP	3.787	4.481
AER-bidrag	3.340	4.062
Arbejdsskadeforsikring	2.801	3.591
Livs- og ulykkesforsikring	292	811
Udviklingsfond	2.293	620
Andre omkostninger til social sikring	12.513	13.565
Personaleomkostninger	576.969	686.859
6 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	1.649	0
	1.649	0
7 Finansielle omkostninger		
Prioritetsgæld	1.323.660	1.340.382
Amortisering af låneomkostninger	24.108	24.108
	1.347.768	1.364.490

Specifikationer til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
8 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Vandregnskab	311.790	311.990
Varmeregnskab	251.118	246.645
Lejere/fraflyttere/indflyttere	4.643	28.901
Grundejernes Investeringsfond § 63a	33.853	32.941
Øvrige tilgodehavender	25.114	14.834
	626.518	635.311
9 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	11.255	10.173
	11.255	10.173
10 Likvide beholdninger		
Mellemregning med administrator	4.424.896	3.135.793
	4.424.896	3.135.793
11 Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld	45.225.613	45.817.148
Amortisationskonto (låneomkostninger)	-631.997	-656.105
	44.593.616	45.161.043
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	-628.884	-615.643
	43.964.732	44.545.400
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Varekreditorer	1.494.757	153.776
	1.494.757	153.776

Specifikationer til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
13 Anden gæld		
Lejer/fraflytter/indflytter	46.797	15.866
Øvrige skyldige omkostninger	25.667	4.004
Antenne	39.914	33.792
Skyldig feriepengeforpligtelse	71.477	47.407
Varmeregnskab	297.551	433.462
Skyldig revision	31.450	45.000
Skyldig ATP, pension, barselsfond	19.905	22.510
Vandregnskab	360.297	352.951
Bolignet/EDB netværk	8.099	4.061
	901.157	959.053

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Lehmann

Forvaltningsdirektør

Serienummer: PID:9208-2002-2-557926631487

IP: 93.178.188.66

2018-03-20 13:36:25Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-722951047301

IP: 79.142.224.213

2018-03-20 16:25:27Z

NEM ID 

Gunnar Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-956247321541

IP: 62.107.152.90

2018-03-20 18:37:03Z

NEM ID 

Sys Frimodt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-949205268416

IP: 79.142.224.218

2018-03-21 06:09:18Z

NEM ID 

Sonja Ree Milkær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-277491960269

IP: 79.142.224.210

2018-03-21 08:26:08Z

NEM ID 

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

IP: 83.136.94.4

2018-03-21 08:30:11Z

NEM ID 

Benny Lundgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:74822385

IP: 83.136.94.4

2018-03-21 10:33:13Z

NEM ID 

Gunnar Henriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-956247321541

IP: 62.107.152.90

2018-03-22 07:47:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PQG85-JHED1-LFL68-EIETF-40LS2-EUS6X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>