
***Fonden for Kollektivhuset
Kragssbjergghave***

Kragssbjergvej 84, 5000 Odense C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den /
2019

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 2018 for Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerghave.

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 Kragshøjvej 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 Kragshøjvej 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 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
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 Kragssbjergvej

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

Renovering af køkkengulvet (Walther Dinner)

Renovering af kældertrapperne.

Opsætning af dørautomatik omkring fællesarealet (spisesalen)

Redegørelse for god fondsledelse

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

Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg 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.

Ledelsesberetning

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 interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	JA	Formand eller næstformand udtaler sig.
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 – 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	
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	

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	
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	JA	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.		
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	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
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	
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 2018 ikke foretaget uddelinger, hvilket er i overensstemmelse med dennes vedtægter.

Ventelisten

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

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 Kragstbjergghave 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 Kragstbjergghave til noget særligt. Enkeltmedlemmer af bestyrelsen yder et godt stykke arbejde for at arrangere disse aktiviteter.

Ledelsesberetning

Kragshjergløkke 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 Kragshjergløkke.

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

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	435.713	189.550
	435.713	189.550

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
Materielle anlægsaktiver	5	45.430.739	43.055.282
Anlægsaktiver		45.430.739	43.055.282
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		661.327	626.518
Udskudt skatteaktiv	6	340.964	670.607
Periodeafgrænsningsposter		42.126	11.255
Tilgodehavender		1.044.417	1.308.380
Likvide beholdninger		5.373.914	4.424.896
Omsætningsaktiver		6.418.331	5.733.276
Aktiver		51.849.070	48.788.558

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
Egenkapital		601.544	165.827
Gæld til realkreditinstitutter		47.625.093	43.964.732
Anden gæld		1.607.400	1.633.200
Langfristede gældsforpligtelser	7	49.232.493	45.597.932
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
Kortfristede gældsforpligtelser		2.015.033	3.024.799
Gældsforpligtelser		51.247.526	48.622.731
Passiver		51.849.070	48.788.558
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	-9.116.144	165.831
Årets resultat	0	0	435.713	435.713
Egenkapital 31. december	300.000	8.981.975	-8.680.431	601.544

Noter til årsregnskabet

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

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
	620	1.649

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.414.050	1.347.768
	1.414.050	1.347.768

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	329.643	243.548
	329.643	243.548

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler 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
Regnskabsmæssig værdi 31. december	45.022.226	403.936	4.577
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 DKK	2017 DKK
6 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-36.009	-37.917
Låneomkostninger	-16.574	-13.757
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-288.381	-618.933
Overført til udskudt skatteaktiv	340.964	670.607
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	340.964	670.607
Regnskabsmæssig værdi	340.964	670.607

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
Gæld til realkreditinstitutter		
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
	48.443.255	44.593.616
Anden gæld		
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
	2.738.983	2.534.358

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 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

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 1 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 op- tagelsestidspunktet.

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.

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.xxx.xxx

2019-03-12 10:42:29Z

NEM ID 

Gunnar Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg

Serienummer: PID:9208-2002-2-956247321541

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-03-14 08:41:23Z

NEM ID 

Mona Krista Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg

Serienummer: PID:9208-2002-2-459097631113

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-03-19 15:54:18Z

NEM ID 

Sonja Ree Milkær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg

Serienummer: PID:9208-2002-2-277491960269

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-03-19 16:33:07Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerg

Serienummer: PID:9208-2002-2-722951047301

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-03-19 22:52:52Z

NEM ID 

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-03-20 10:49:27Z

NEM ID 

Benny Lundgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:74822385

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-03-21 10:53:17Z

NEM ID 

Kim Johansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-776588746501

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-03-22 22:00:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8AEF4-XTS5-6MTUU-HTE8W-4QLSE-2TH3S

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 tidsstempelt 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>**