



---

# *Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave*

Kragstbjergvej 84, 5000 Odense C

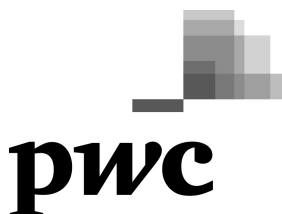
## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 23/03  
2022

Henning Kirk Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Generelle oplysninger om fonden</b>	
Generelle oplysninger om fonden	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave.

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

Odense, den 23. marts 2022

## Administrator

Lars Lehmann

## Bestyrelse

Sonja Ree Milkær  
formand

Sys Frimodt  
næstformand

Aase Dahl

Jens Horsbøl Rasmussen

Henning Kirk Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 23. marts 2022

**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

### Fonden

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave  
Kragstbjergvej 84  
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 17 82 28  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

### Bestyrelse

Sonja Ree Milkær, formand  
Sys Frimodt  
Aase Dahl  
Jens Horsbøl Rasmussen  
Henning Kirk Christensen

### Administrator

Lars Lehmann

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# 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 2021 udviser et overskud på DKK 234.383, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 1.113.775.

## Renovering af ejendommen

- Nyt logo på gavlen af Kragstbjerghave.
- Renovering af udearealer, stensætning og flisearealer udskudt til 2022.
- Renovering af garageporte, nye fjedre.
- Renovering af kloak, brønde og rottespærre efter TV-inspektion.

## Redegørelse for god fondsledelse

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

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave 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 forklarer hvorfor hvordan
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	JA	Formand eller næstformand udtaler sig.



# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<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.		
<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 formandshvervet, 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 bestyrel-	JA	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<p>sens 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 bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• 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>		<p>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>
<p>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.</p>	JA	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>2.4 Uafhængighed</b>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</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 den 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 anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	JA	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	JA	
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Der er ikke behov for en sådan grænse.
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Dette gøres løbende hen over året.
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert 3. 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, hvert 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	

# Ledelsesberetning

## 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 er ca. 439 på ventelisten til at få en bolig i Kragshøjhøvdave, heraf 240 aktivt søgende.

## Køkkenet

Bestyrelsen har i 2021 indgået aftale med Walthers Dinner om ophør af lejeaftalen, der således udløber ved udgangen af 2025. Det gode samarbejde mellem Kragshøjhøvdave og køkkenet fortsætter og varetages af et køkkenudvalg, hvor formand, næstformand, Walthers Dinner og en repræsentant for Boligkontoret Danmark deltager. Bestyrelsen vil i tiden frem mod 2025 drøfte de nye muligheder for arealerne. Der er på møde 2021-12-06 aftalt overtagelse af hotelværelserne som efter årskiftet udlejes og administreres af bestyrelsen.

## Yousee

I 2021 er der indgået aftale med YouSee om at ændrede oprævningsformer. Beboerne opkræves fra 1.1.2022 kun for grundpakken via huslejen. Øvrige ekstra ydelser aftales direkte med YouSee.

## Personale

Bestyrelsen har i 2021 valgt at stoppe samarbejdet med Hede Danmark og ansætte Kenneth på 22 timer pr. uge. Kenneth fortsætter med opgaver i afdelingen som tidligere er udført såsom vedligeholdelse, renholdelse, syn af lejligheder samt forefaldende arbejde ifølge aftale med bestyrelse og Driftschef. Hede Danmark varetager fortsat snerydning. Pasning af de grønne område varetages af Garden Care til en fast pris og rengøringsfirma sørger for rengøring af trapper. Driftschef opgaven er pr. 1/1-2022 overtaget af Mette Kallehauge ved BDK

## Beboeraktiviteter

I 2021 har det i perioder igen været mulig for beboerne at være fælles om aktiviteter som syngsammen, strikkegruppe, spillebule, læse og havegruppe samt ikke mindst mød din nabo. Den 10. november lykkedes det også at fejre Mortens Aften i fællesskab. Disse arrangementer er med til at gøre Kragshøjhøvdave til noget særligt og er en vigtig del af fællesskabet.

# Ledelsesberetning

## Bestyrelsen

Bestyrelsen består herefter af:

- Sonja Milkær, formand (på valg i 2023)
- Mona Thomsen, næstformand (på valg i 2021)
- Erik Pedersen, bestyrelsesmedlem (på valg i 2022)
- Sys Frimodt, bestyrelsesmedlem, udpeget (på valg i 2022)
- Henning Kirk Christensen, bestyrelsesmedlem, udpeget (på valg i 2023)
- Bente Karen Gervig, 1. suppleant (på valg i 2021)
- Jens Horsbøl Rasmussen, 2. suppleant (på valg i 2021)

Anne Lyng er udtrådt af bestyrelsen i perioden, Erik Pedersen er indtrådt i bestyrelsen.

Der er 4 stående udvalg i bestyrelsen:

- A. Samarbejdsudvalget ( Sonja, Erik og Henning )
- B. Aktivitetsudvalget, Koordinationsgruppen ( Mona, Sys og Bente )
- C. Køkkenudvalget ( Erik og Sonja )
- D. Rundvisning og samtale med nye beboere ( Mona Erik og Sonja )

I A og C. deltager også en person fra administrationen.

## Administration

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark, der som minimum løber til og med 2021, aftalen fortsætter uendret.

## Økonomiske forhold og årets resultat

Bestyrelsen har i det forgangne år revurderet året opgaver og valgt at udføre opgaver som på sigt vil sikre og minimere driften i selskabet, derudover er der løbende drøftelser om fremtidige investeringer og sikring af muligheder for udlejning, herunder afdrag på lån, huslejeniveau og evt. sammenlægning af boliger.

Regnskabet for 2021 udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 234.383 efter skat mod et budgetteret overskud på kr. 971.746. Egenkapitalen udgør kr. 1.113.775.

Resultatet for 2022 forventes at blive et overskud efter skat på kr. 1.230.650. Skat af årets resultat bliver kr. 228.382 overskud henlægges til fremtidige investeringer jvfr. målsætningerne omkring henlæggelser til fremtidige drifts og vedligeholdels aktiviteter.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.831.011</b>	<b>2.850.539</b>
Personaleomkostninger	1	-38.529	-440.765
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.040.482	-1.004.503
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.752.000</b>	<b>1.405.271</b>
Finansielle indtægter	2	172	7
Finansielle omkostninger	3	-1.482.258	-1.134.833
<b>Resultat før skat</b>		<b>269.914</b>	<b>270.445</b>
Skat af årets resultat	4	-35.531	-144.232
<b>Årets resultat</b>		<b>234.383</b>	<b>126.213</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		234.383	126.213
		<b>234.383</b>	<b>126.213</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		42.905.757	43.848.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		175.718	273.792
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>43.081.475</b>	<b>44.121.958</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.081.475</b>	<b>44.121.958</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		687.024	657.046
Udskudt skatteaktiv		230.893	38.042
Periodeafgrænsningsposter		12.035	73.166
<b>Tilgodehavender</b>		<b>929.952</b>	<b>768.254</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.549.456</b>	<b>5.081.180</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.479.408</b>	<b>5.849.434</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.560.883</b>	<b>49.971.392</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.882.723	8.981.975
Overført resultat		-8.068.948	-8.402.583
<b>Egenkapital</b>		<b>1.113.775</b>	<b>879.392</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.557.010	45.158.376
Anden gæld		1.590.346	1.632.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>46.147.356</b>	<b>46.791.213</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	996.752	895.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.313	218.602
Selskabsskat		228.382	42.086
Deposita		69.120	43.560
Anden gæld	6	967.185	1.101.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.299.752</b>	<b>2.300.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.447.108</b>	<b>49.092.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.560.883</b>	<b>49.971.392</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	300.000	8.981.975	-8.402.583	879.392
Årets af- og nedskrivning	0	-99.252	99.252	0
Årets resultat	0	0	234.383	234.383
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300.000</b>	<b>8.882.723</b>	<b>-8.068.948</b>	<b>1.113.775</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	37.136	392.284
Pensioner	0	38.759
Andre omkostninger til social sikring	1.393	9.722
	<b>38.529</b>	<b>440.765</b>
 Heraf udgør vederlag til direktion:		
Bestyrelse	35.100	40.000
	<b>35.100</b>	<b>40.000</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

Navn	Sonja Milkær	Mona Thomsen	Erik Pedersen	Sys Frimodt	Henning Christensen	I alt
Bestyrelseshonorar	13.200	7.700	1.200	4.400	4.400	
Navn	Jens Rasmussen					
Bestyrelseshonorar	4.200					
I alt						<b>35.100</b>

## 2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	172	7
	<b>172</b>	<b>7</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.482.258	1.134.833
	<b>1.482.258</b>	<b>1.134.833</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	228.382	42.086
Årets udskudte skat	-192.851	102.146
	<b>35.531</b>	<b>144.232</b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunder og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	43.605.892	2.880.054	11.869
Kostpris 31. december	43.605.892	2.880.054	11.869
Opskrivninger 1. januar	8.981.975	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-99.252	0	0
Opskrivninger 31. december	8.882.723	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.739.701	2.606.263	11.869
Årets afskrivninger	843.157	98.073	0
Ned- og afskrivninger 31. december	9.582.858	2.704.336	11.869
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.905.757</b>	<b>175.718</b>	<b>0</b>
Afskrives over	100 år	5-8 år	5-8 år

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	36.686.441	38.638.694
Mellem 1 og 5 år	7.870.569	6.519.682
Langfristet del	44.557.010	45.158.376
Inden for 1 år	996.752	895.398
	<b>45.553.762</b>	<b>46.053.774</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.590.346	1.632.837
Langfristet del	1.590.346	1.632.837
Øvrig kortfristet gæld	967.185	1.101.141
	<b>2.557.531</b>	<b>2.733.978</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	42.905.757	43.366.526
-----------------------------------------------------	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Sonja Milkær

Bestyrelsesformand

#### Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2021 modtaget TDKK 510 i honorar (2020: TDKK 504).

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 35.100.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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

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



# Noter til årsregnskabet

## 9 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

[AKTIVER] måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte [aktiver] 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af [aktiver] indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles [aktiver] til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris [aktivet] kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

### 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 gælds metode 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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 resultatopførelsen 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 80.160.xxx.xxx

2022-04-03 09:51:19 UTC

NEM ID 

## Sonja Ree Milkær

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-277491960269

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-04 07:19:33 UTC

NEM ID 

## Henning Kirk Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-592767923297

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-04 09:58:38 UTC

NEM ID 

## Jens Horsbøl Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-773363981398

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-04 19:04:34 UTC

NEM ID 

## Aase Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-037491070017

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-04-05 09:19:23 UTC

NEM ID 

## Sys Frimodt

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-949205268416

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-06 09:56:10 UTC

NEM ID 

## Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-04-06 18:36:28 UTC

NEM ID 

## Peter Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:46760984

IP: 208.127.xxx.xxx

2022-04-08 10:27:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KDG73-7YD00-L4TMM-2GYD2-TU2EF-P4XES

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](mailto: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>

# PENNEO

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

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

**Henning Kirk Christensen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-592767923297

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-08 12:28:28 UTC

NEM ID 

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>