

---

# *Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave*

Kragstbjergvej 84, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 14/03  
2023

Henning Kirk Christensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Generelle oplysninger om fonden**

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 14

Balance 31. december 15

Egenkapitalopgørelse 17

Noter til årsregnskabet 18

Penneo dokumentnøgle: 8Y07Q-AE4HY-43JMG-Y3EEW-AOGZW-LITJK

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2022.

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

Odense, den 14. marts 2023

## Administrator

Lars Lehmann

## Bestyrelse

Sys Frimodt  
formand

Jens Horsbøl Rasmussen  
næstformand

Henning Kirk Christensen

Lina Eva Hoffmann

Winnie Kobberrød

# 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorerets 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 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 14. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne34359

Peter Krogh Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne45868

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave Kragshøjvej 84 5000 Odense C  CVR-nr.: 35 17 82 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Sys Frimodt, formand Jens Horsbøl Rasmussen Henning Kirk Christensen Lina Eva Hoffmann Winnie Kobberrød
<b>Administrator</b>	Lars Lehmann
<b>Revision</b>	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 2022 udviser et overskud på DKK 258.082, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 1.371.857.

## Renovering af ejendommen

- Renoveringen af udearealet, stensætning og flisearealet er afsluttet.
- Der er blevet opsat markiser ved nogle beboere.
- Skader på udspyer på altaner er udskudt til 2023.
- Tagbelægning er blevet eftersat og skader udbedret.
- Termografering af bygningen har vist, at der som forventet er varmetab ved sokkel og etageadskillelse, hvilket er helt normalt. Herudover ses der ikke udfordringer for ejendom af denne alder.

## Redegørelse for god fondsledelse

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

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

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.	JA	
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	JA	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over 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
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>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>	NEJ	3 medlemmer vælges ifølge vedtægterne af beboerne i fonden og 2 medlemmer udpeges af bestyrelsen. Alle medlemmer sidder for 3 år af gangen. Den siddende bestyrelse kan ses på fondens hjemmeside.
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
<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.	NEJ	Der er ikke behov for en sådan grænse.
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	NEJ	Dette gøres løbende hen over året.
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	JA	Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert år.
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	JA	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, 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 medarbejderrepræsentanternes 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. 425 på ventelisten til at få en bolig i Kragshøjghave, heraf 231 aktivt søgende.

## Markiser

Efter længere tids arbejde kunne bestyrelsen i marts tilbyde beboerne, at tilkøbe en solafskærmning/markise til lejemålet ved at betale en fast månedlig ydelse over huslejen. Med 46 opsatte markiser på 26 lejemål var det en overvældende tilmelding. Markiserne blev opsat i august måned.

## Gæsteværelser

Pr. 1. januar 2022 overtog bestyrelsen udlejning og administration af gæsteværelserne. Opkrævning af lejen betales over huslejen. Beboerne har i det forgangene år vist stor interesse for at leje et gæsteværelse.

## Personale

Bestyrelsen besluttede i november, at nedsætte Kennets timer fra 22 timer til 17 timer pr. uge. Hede Danmark varetager fortsat snerydning og de grønne områder varetages af Garden Care. Pr. 1. januar 2023 overtager Jan Olrik opgaven ved BDK.

## Beboeraktiviteter

I 2022 har det i perioder igen været mulig for beboerne at være fælles om aktiviteter som syng sammen, 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 Kragshøjghave til noget særligt og er en vigtig del af fællesskabet.

# Ledelsesberetning

## Bestyrelsen

Bestyrelsen består herefter af:

- Sys Frimodt, formand (på valg i 2025)
- Jens Horsbøl Rasmussen, næstformand (på valg i 2025)
- Henning Kirk Christensen, bestyrelsesmedlem (på valg i 2023)
- Lina Eva Hoffmann, bestyrelsesmedlem, (på valg i 2023)
- Winnie Kobberrød, bestyrelsesmedlem (på valg i 2024) •

Sonja Milkjær og Aase Dahl er udtrådt af bestyrelsen i perioden, Lina Eva Hoffmann og Winnie Kobberrød er indtrådt i bestyrelsen.

Der er 4 stående udvalg i bestyrelsen:

- A. Samarbejdsudvalget ( Sys og Jens )
- B. Aktivitetsudvalget, Koordinationsgruppen ( Sys og Lina )
- C. Køkkenudvalget ( Jens og Winnie )
- D. Rundvisning og samtale med nye beboere ( Sys og Winnie )

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 2023, aftalen fortsætter uændret.

## Økonomiske forhold og årets resultat

Bestyrelsen har i årets løb besluttet, at fondens nuværende afdragsfrie Flex lån skulle opsiges pr. 1.1.2023. Opsigelsen var nødvendig da fonden ellers skulle til at afdrage på lånet pr. 1.1.2023.

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

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

Regnskabet for 2022 udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 555.499. før skat og kr. 258.082. efter skat mod budgetteret overskud før skat på 1.024.121. Egenkapitalen udgør kr. 1.371.857.

Resultatet for 2023 forventes at blive et overskud før skat på kr. 1.143.005. Årets resultat bliver overført 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	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.109.115</b>	<b>2.831.011</b>
Personaleomkostninger	1	-266.015	-38.529
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.045.439</u>	<u>-1.040.482</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.797.661</b>	<b>1.752.000</b>
Finansielle indtægter	2	346	172
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.242.508</u>	<u>-1.482.258</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>555.499</b>	<b>269.914</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-297.417</u>	<u>-35.531</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>258.082</u></b>	<b><u>234.383</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>258.082</u>	<u>234.383</u>
		<b><u>258.082</u></b>	<b><u>234.383</u></b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		42.276.431	42.905.757
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.061.646	175.718
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>43.338.077</b>	<b>43.081.475</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.338.077</b>	<b>43.081.475</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		694.188	687.024
Andre tilgodehavender		4.605.158	5.549.456
Udskudt skatteaktiv		157.546	230.893
Selskabsskat		19.930	0
Periodeafgrænsningsposter		10.250	12.035
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.487.072</b>	<b>6.479.408</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.487.072</b>	<b>6.479.408</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.825.149</b>	<b>49.560.883</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grundkapital		300.000	-579.393
Reserve for opskrivninger		8.783.471	8.882.723
Overført resultat		-7.711.614	-7.189.555
<b>Egenkapital</b>		<b>1.371.857</b>	<b>1.113.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.805.787	44.557.010
Anden gæld		1.582.832	1.590.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>45.388.619</b>	<b>46.147.356</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.006.276	996.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.919	38.313
Selskabsskat		0	228.382
Deposita		80.460	69.120
Anden gæld	6	854.018	967.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.064.673</b>	<b>2.299.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.453.292</b>	<b>48.447.108</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.825.149</b>	<b>49.560.883</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	8.882.723	-8.068.948	1.113.775
Årets af- og nedskrivning	0	-99.252	99.252	0
Årets resultat	0	0	258.082	258.082
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300.000</b>	<b>8.783.471</b>	<b>-7.711.614</b>	<b>1.371.857</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	230.155	37.136
Pensioner	33.786	0
Andre omkostninger til social sikring	2.074	1.393
	<b>266.015</b>	<b>38.529</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Der er ikke udbetalt honorar til bestyrelsen i regnskabsperioden.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	346	172
	<b>346</b>	<b>172</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.242.508	1.482.258
	<b>1.242.508</b>	<b>1.482.258</b>
	2022	2021
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	224.070	228.382
Årets udskudte skat	73.347	-192.851
	<b>297.417</b>	<b>35.531</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	43.605.892	2.880.054
Tilgang i årets løb	313.125	988.914
Kostpris 31. december	<u>43.919.017</u>	<u>3.868.968</u>
Opskrivninger 1. januar	8.882.723	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-99.252	0
Opskrivninger 31. december	<u>8.783.471</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.582.856	2.704.335
Årets afskrivninger	843.201	102.987
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>10.426.057</u>	<u>2.807.322</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>42.276.431</u></b>	<b><u>1.061.646</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>8.783.471</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>33.492.960</u></b>	<b><u>1.061.646</u></b>
Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>5-8 år</u>

# 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:

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	46.341.572	36.686.441
Mellem 1 og 5 år	-2.535.785	7.870.569
Langfristet del	43.805.787	44.557.010
Inden for 1 år	1.006.276	996.752
	<b>44.812.063</b>	<b>45.553.762</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.582.832	1.590.346
Langfristet del	1.582.832	1.590.346
Øvrig kortfristet gæld	854.018	967.185
	<b>2.436.850</b>	<b>2.557.531</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	42.276.431	42.905.757
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Sys Frimodt

Bestyrelsesformand

#### Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2022 modtaget TDKK 555 i honorar (2021: TDKK 510).

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. note 1, DKK 0.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### 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

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

restværdi, fordeles lineært over aktiverens 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	5-20 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## Andre specifikationer

	Regnskabs- mæssig værdi <u>DKK</u>	Skattemæssig værdi <u>DKK</u>	2022 Forskel <u>DKK</u>	2021 Forskel <u>DKK</u>
<b>1 Udskudt skat</b>				
Driftsmidler	1.061.646	809.215	252.431	85.679
Installationer inkl. lifte/elevatorer	2.933.025	3.925.635	-992.610	-1.098.557
Amortiseringsudgifter	6.658.057	6.633.995	24.062	-36.637
<b>Grundlag for beregning af udskudt skat</b>			<b><u>-716.117</u></b>	<b><u>-1.049.515</u></b>
<b>Udskudt skat aktiveres med 22%</b>			<b><u>157.546</u></b>	<b><u>230.893</u></b>
<b>Afstemning af grundlag for beregning af udskudt skat</b>				
Grundlag for beregning af udskudt skat 1. januar			-1.049.515	272.364
+ Skattepligtigt resultat			1.354.902	271.765
- Skattepligtig indkomst			-1.018.538	-1.038.174
Regulering af udskudt skat primo			-2.966	-555.470
<b>Grundlag for beregning af udskudt skat 31. december</b>			<b><u>-716.117</u></b>	<b><u>-1.049.515</u></b>
			<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>2022</u>
				DKK
<b>2 Opgørelse af selskabsskat</b>				
Forventet pålignet skat, 22% af DKK 1.018.500				224.070
Betalt ordinær acontoskat 20. marts 2022				<u>244.000</u>
<b>Overskydende skat</b>				<u>19.930</u>
<b>Overskydende skat til udbetaling</b>				<b><u>19.930</u></b>

# 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

Adm. direktør

På vegne af: Boligkontoret Danmark

Serienummer: cd27adfc-53f6-4c3b-a7f4-55f9ec58bf48

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-28 07:10:27 UTC



## Sys Frimodt

Bestyrelsesformand

Serienummer: dc65d5bc-a086-463a-ae90-ca305df21940

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-28 07:20:31 UTC



## Henning Kirk Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4c7fad6f-d47d-4899-9fd4-f27ec2cbf479

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-28 09:27:10 UTC



## Jens Horsbøl Rasmussen

Næstformand

Serienummer: 1f0322b2-4487-4066-840e-244015efe694

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-03-28 09:38:20 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc24d8c8-2c64-46c4-ae75-069d39db0e73

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-03-28 14:39:52 UTC



## Peter Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:46760984

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-30 09:56:34 UTC



## Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-03-30 12:51:47 UTC



## Jens Horsbøl Rasmussen

Dirigent

Serienummer: 1f0322b2-4487-4066-840e-244015efe694

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-03-30 15:38:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8YO7Q-AE4HY-43JMG-Y3EEW-AOGZW-LTJK

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>