

---

# *Fonden for Kollektivhuset Kragbjergghave*

Kragbjergvej 84, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på fondens  
bestyrelsesmøde  
den 13/3 2025

Michael Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Generelle oplysninger om fonden	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2024.

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

Odense, den 13. marts 2025

## Administrator

Michael Pedersen

## Bestyrelse

Mona Thomsen  
formand

Sonja Milkær  
næstformand

Carsten Weisz

Asbjørn Andersen

Jens Wellejus

# 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Odense, den 13. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne34359

Peter Krogh Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne45868

## Generelle oplysninger om fonden

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

# Ledelsesberetning

## Erhvervsmæssige formål

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

Institutionens aktiviteter er udelukkende af erhvervsmæssig karakter.

## Udvikling i året

Regnskabet for 2024 udviser et regnskabsmæssigt underskud på kr. 205.364 før skat. Egenkapitalen udgør kr. 1.425.169.

## Redegørelse for god fondsledelse

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

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

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>			
1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenterne behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	JA	Formand eller næstformand udtaler sig	
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>			
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>			
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	JA		
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	JA		
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	JA		
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	JA		
<b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b>			
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	JA		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	JA		
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	JA		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p><b>2.3.4</b> Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>den pågældendes navn og stilling,</li> <li>den pågældendes alder og køn,</li> <li>dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	NEJ	3 medlemmer vælges ifølge vedtægterne af beboerne i fonden og 2 medlemmer udpeges af bestyrelsen. Alle medlemmer sidder for 3 år af gangen. Den siddende bestyrelse kan ses på fondens hjemmeside.	
<p><b>2.3.5</b> Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	JA		
<p><b>2.4 Uafhængighed</b></p>			
<p><b>2.4.1</b> Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,</li> <li>mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	JA		
<p><b>2.5 Udpegningsperiode</b></p>			
<p><b>2.5.1</b> Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	JA		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	NEJ	Der er ikke behov for en sådan grænse.	
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>			
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	NEJ	Dette gøres løbende hen over året.	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel 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, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	JA		

## Redegørelse for uddelingspolitik

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

Endvidere følger det af fondens vedtægter, at; "Resterende overskud anvendes efter bestyrelsens bestemmelse i overensstemmelse med fondens formål, jf. § 3, eller til ekstraordinære istandsættelser, udvidelser og forbedringer eller - hvis sådanne ikke skønnes påkrævet - til nedsættelse af lejeafgiften eller billiggørelse af de under de kollektive funktioner henhørende ydelser".

# Ledelsesberetning

## Personale

Bestyrelsen har i løbet af efteråret 2024 haft fokus på at optimere driften og sikre en effektiv håndtering af de daglige opgaver. En vigtig tilføjelse har været ansættelsen af en medarbejder i flexjob som hjælp til viceværten. Denne medarbejder er ansat på 12 timer om ugen, hvilket bør give mulighed for at få løst opgaver, som tidligere kunne være udfordrende at få tid til. Hede Danmark varetager fortsat snerydning og de grønne områder varetages af Garden Care.

## Beboeraktiviteter

I løbet af året er der løbende flere aktiviteter, der bidrager til at styrke fællesskabet og skabe en hyggelig stemning i afdelingen. Beboeraktiviteterne giver mulighed for at mødes på tværs og dele interesser og skabe nye venskaber. Der bliver også i løbet af året arrangeret en fælles sommertur for alle beboere, hvor der er stor tilslutning. Herudover bliver Mortens Aften fejret med en traditionel andestegsmiddag og Nytårsaften fejres med god mad og et glas champagne. Disse arrangementer er med til at gøre Kragshøjghave til noget særligt og er en vigtig del af fællesskabet.

## Investering i fremtiden

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

## Renovering af ejendommen

- Skader på udspyer på altaner er udbedret herudover er der samtidig lavet en række forbedringer af loft og gulv – arbejdet er afsluttet.
- Der er blevet opsat markiser ved nogle beboere.
- Der er monteret porte til ny cykel-garage.
- Ventilationskanaler er gennemgået og rensset.

Herudover ses der ikke udfordringer for ejendom af denne alder.

## Lift

I løbet af året har bestyrelsen haft et øget fokus på at sikre stabil og omkostningseffektiv drift af afdelingens lifte. Et af de centrale områder, de har arbejdet med, er at undgå dyre driftstop, som ofte kan opstå som følge af fejlbetjening af liftene. For at mindske risikoen for disse fejl har bestyrelse implementeret en række tiltag, herunder øget information til beboerne om korrekt brug af elevatorerne. Der er distribueret vejledninger og instruktioner, der tydeligt forklarer, hvordan liftene skal betjenes, og hvad man skal være opmærksom på for at undgå fejl, der kan føre til driftsproblemer. Som et ekstra skridt har en række beboere fået instruktioner i at håndtere simple, men vigtige opgaver, såsom at løse problemer med liften. De er blevet oplært i at identificere og afhjælpe fejlkilder, som kan afhjælpes uden at det er nødvendigt at tilkalde eksterne håndværkere. Når en beboer oplever et problem, har de nu muligheden for at kontakte gruppen, som kan vurdere situationen og eventuelt løse problemet hurtigt.

## Vedtægter

Bestyrelsen har i løbet af året arbejdet på at tilrette vedtægterne for at sikre, at de fortsat er tidssvarende. Der har været fokus på at gennemføre få, men nødvendige rettelser, som ikke har ændret vedtægternes grundlæggende struktur.

Ændringerne har primært omfattet mindre justeringer, der har afklaret bestemte processer og præciseret bestemmelserne for både beboere og bestyrelse. Disse rettelser har været rettet mod at forenkle forståelsen af vedtægterne og gøre dem mere anvendelige i hverdagen.

Vedtægterne ligger til godkendelse ved Selskabs- og erhvervsstyrelsen.

# Ledelsesberetning

## Bestyrelsen

Bestyrelsen består herefter af:

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

Winnie Kobberrød er udtrådt af bestyrelsen og Carsten Weisz er indtrådt i bestyrelsen.

Der er 4 stående udvalg i bestyrelsen:

- A. Kulturudvalget ( Walther Richter )
- B. Aktivitetsudvalget ( Mona Thomsen og Sonja Milkær )
- C. Køkkenudvalget ( Jeanette Helmer og Mona Thomsen )
- D. Visitationsgruppen ( Carsten Wiesz og Mona Thomsen )

I C. deltager en person fra administrationen.

## Administration

Der er indgået administrationsaftale med Boligkontoret Danmark, der som minimum løber til og med 2025, aftalen fortsætter uændret.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.299.937</b>	<b>3.405.338</b>
Personaleomkostninger	1	-247.785	-221.202
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-947.562	-1.050.958
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.104.590</b>	<b>2.133.178</b>
Finansielle indtægter	2	74.245	262
Finansielle omkostninger	3	-1.384.199	-1.401.642
<b>Resultat før skat</b>		<b>-205.364</b>	<b>731.798</b>
Skat af årets resultat	4	-153.535	-319.588
<b>Årets resultat</b>		<b>-358.899</b>	<b>412.210</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2024	2023
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-358.899	412.210
		<b>-358.899</b>	<b>412.210</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		42.596.933	41.472.017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.300.928	956.853
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>43.897.861</b>	<b>42.428.870</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.897.861</b>	<b>42.428.870</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		840.109	608.502
Andre tilgodehavender		2.893.876	5.462.153
Udskudt skatteaktiv		0	56.558
Periodeafgrænsningsposter		2.708	11.062
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.736.693</b>	<b>6.138.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.736.693</b>	<b>6.138.275</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.634.554</b>	<b>48.567.145</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		8.584.967	8.684.219
Overført resultat		-7.459.798	-7.200.151
<b>Egenkapital</b>		<b>1.425.169</b>	<b>1.784.068</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.246.433	43.030.968
Anden gæld		1.648.877	1.518.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>43.895.310</b>	<b>44.549.918</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.025.612	1.015.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser		284.240	163.919
Fondsskat		7.826	80.290
Deposita		59.220	67.680
Anden gæld	6	937.177	905.374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.314.075</b>	<b>2.233.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>46.209.385</b>	<b>46.783.077</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.634.554</b>	<b>48.567.145</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	300.000	8.684.219	-7.200.151	1.784.068
Årets af- og nedskrivning	0	-99.252	99.252	0
Årets resultat	0	0	-358.899	-358.899
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300.000</b>	<b>8.584.967</b>	<b>-7.459.798</b>	<b>1.425.169</b>

# Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	209.928	188.687
Pensioner	35.745	30.345
Andre omkostninger til social sikring	2.112	2.170
	<u>247.785</u>	<u>221.202</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt honorar til bestyrelsen i regnskabsperioden		
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	74.245	262
	<u>74.245</u>	<u>262</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.384.199	1.401.642
	<u>1.384.199</u>	<u>1.401.642</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	89.826	224.290
Årets udskudte skat	56.558	100.988
Regulering af skat vedrørende tidligere år	7.151	-5.690
	<u>153.535</u>	<u>319.588</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	44.060.767	3.868.968
Tilgang i årets løb	2.013.991	402.562
Kostpris 31. december	<u>46.074.758</u>	<u>4.271.530</u>
Opskrivninger 1. januar	8.684.219	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-99.252	0
Opskrivninger 31. december	<u>8.584.967</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.272.968	2.912.115
Årets afskrivninger	789.824	58.487
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>12.062.792</u>	<u>2.970.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>42.596.933</u></b>	<b><u>1.300.928</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	8.584.967	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>34.011.966</u></b>	<b><u>1.300.928</u></b>
Afskrives over	25-100 år	5-20 år
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	44.404.989	45.468.272
Mellem 1 og 5 år	-2.158.556	-2.437.304
Langfristet del	<u>42.246.433</u>	<u>43.030.968</u>
Inden for 1 år	1.025.612	1.015.896
	<b><u>43.272.045</u></b>	<b><u>44.046.864</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.648.877	1.518.950
Langfristet del	1.648.877	1.518.950
Øvrig kortfristet gæld	937.177	905.374
	<b>2.586.054</b>	<b>2.424.324</b>

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	42.596.933	41.472.017

## 8. Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Mona Krista Thomsen

Bestyrelsesformand

#### Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Damark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2024 modtaget TDKK 633 i honorar (2023: TDKK 593).

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

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjghave for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætning hidrører fra udlejning af lejemål. Lejeindtægter medtages i resultatopgørelsen til den teoretiske opgjorte leje ved fuld udlejning med fradrag af lejeledighed. Omsætning indregnes dermed med den andel, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrativt, ejendom, reklame m.v.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.