

Fonden for Kollektivhuset Kragstbjerghave

Kragstbjergvej 84, 5000 Odense C

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 35 17 82 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 09/04/2026

Inge Olga Ibsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fonden for Kollektivhuset Kragstbjergghave.

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 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2025.

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

Odense, den 9. april 2026

Administrator

Michael Pedersen
Økonomi- og forvaltningsdirektør hos
Boligkontoret Danmark

Bestyrelse

Inge Olga Ibsen
formand

Bjørn Hansen
næstformand

Martin Kirchhubel

Vibeke Sielemann

Flemming Wibroe

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 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Kollektivhuset Kragshøjvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisorers 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 9. april 2026

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 Kragstbjerg Kragstbjergvej 84 5000 Odense C CVR-nr: 35 17 82 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Inge Olga Ibsen, formand Bjørn Hansen, næstformand Martin Kirchhubel Vibeke Sielemann Flemming Wibroe
Administrator	Michael Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Erhvervmæssige formål

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

Institutionens aktiviteter er udelukkende af erhvervmæssig karakter.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på DKK 153.008, og fondens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 1.272.160.

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.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
1. Åbenhed og kommunikation			
1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	JA		
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar			
2.1 Bestyrelsens overordnede opgaver og ansvar			
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	JA		
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens forvaltning af dens samlede kapital modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	JA		
2.2 Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	JA		
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelseserhvervet, 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 og de øvrige medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion.	JA		
2.2.3 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om de eventuelle transaktioner, som fonden har indgået med interesseforbundne virksomheder. Oplysningerne bør omfatte arten af forholdet mellem fonden og den interesseforbundne virksomhed, arten af transaktionen samt transaktionens beløbsmæssige størrelse.	JA		
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			
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 og varetage det ansvar, der påhviler bestyrelsen.	JA		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten.	JA		

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer bør der tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	JA		
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt både 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"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, om genudpegningsperiode af medlemmet har fundet sted og udløb af den aktuelle udpegningsperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • om den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, • hvilke medlemmer der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 	NEJ	De anbefalede oplysninger fremgår kun delvis af ledelsesberetningen og fondens hjemmeside	Den siddende bestyrelse kan ses på fondens hjemmeside
<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		
<p>2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.</p>	NEJ	Fondens formand og næstformand vælges for den periode, som de er valgt/udpeget for	
<p>2.4 Uafhængighed</p>			
<p>2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejdervalgte medlemmer) er uafhængige. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængigt, hvis den pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller i en væsentlig dattervirksomhed eller i en væsentlig associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse, • 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 eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos fondens eller fondens dattervirksomheders ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver eller bidragsyder, • er bestyrelsesmedlem i fonden hvis fonden har til formål at yde støtte til bestyrelsesmedlemmets familie eller andre, som står bestyrelsesmedlemmet særligt nær, • 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, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der bevilger eller gentagne gange inden for de seneste fem år har bevilget væsentlige donationer til fonden. 	JA		
<p>2.5 Udpegningsperiode</p>			
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år ad gangen, og maksimalt for en periode på fire år ad gangen. Genudpegningsperiode kan finde sted</p>	JA		
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	NEJ	Der er ikke behov for en sådan grænse.	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
2.6 Evaluering			
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsens, formandens og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Karakteren og omfanget af evalueringsproceduren afhænger af fondens konkrete forhold og kan variere fra år til år.	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, og at formanden gennemgår denne med den/de pågældende.	JA		Dette gøres i forbindelse med indgåelse af administrationsaftale hvert år.
3 Bestyrelsens og eventuel direktions vederlag			
3.1.1 Det anbefales, at et eventuelt vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast og ikke variabelt. Medlemmer af en eventuel direktion bør endvidere aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater.	JA		
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om, hvad medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager i samlet vederlag (specificeret på de enkelte poster) fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Herudover bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	JA		

Renovering og vedligeholdelse af ejendommen

Arbejdet med altanrenoveringen fra 2024 er afsluttet i årets løb. I den forbindelse er der gennemført en 1-års mangelgennemgang, hvor eventuelle mangler er blevet registreret og håndteret efter gældende aftaler.

Herudover har der været fokus på at få udskiftet enkelte overliggere samt udbedring af murværk, som ikke var omfattet af den oprindelige renoveringssag. Disse arbejder er gennemført for at sikre bygningens fortsatte vedligeholdelsesmæssige stand.

Der er desuden udført reparationer og hældning på tagrender for at sikre korrekt afvanding.

Den årlige gennemgang af ventilationskanaler er ligeledes blevet gennemført som planlagt. Bestyrelsen overvejer i den forbindelse, om hyppigheden af denne gennemgang skal justeres.

Lifte

Bestyrelsen har også i denne regnskabsperiode haft fokus på beboernes fejlbetjening af liftene med efterfølgende driftsstop samt på at identificere mulige løsninger, der kan reducere antallet af driftsstop og dermed sikre en mere stabil og omkostningseffektiv drift.

I løbet af 2025 har der været 25 tilkald i forbindelse med liftene. Hvert tilkald har haft en omkostning på ca. kr. 1.500–3.000. I mange af tilfældene har teknikerne ikke kunnet konstatere fejl på selve anlæggene, hvilket tyder på, at flere tilkald kan skyldes fejlbetjening.

Der er derfor etableret en beboergruppe af frivillige, som har påtaget sig at hjælpe og vejlede ved disse uhensigtsmæssige driftsstop. Beboergruppen medvirker til at gøre beboerne fortrolige med betjeningen af liftene og sikrer tryghed ved liftene og de eventuelle driftsstop.

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Desuden 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".

Ny administrator

Hovedfokus for bestyrelsen i 2025 har været at finde en ny administrator til Kragstjærghave grundet ophør af aftale med Boligkontoret Danmark. I denne proces er der afholdt en del møder, både internt i bestyrelsen og med advokatfirmaet Mazanti-Andersen samt med mulige nye administratorer, for at sikre den bedste løsning for Kragstjærghave. I den forbindelse er fondens dokumenter blevet gennemgået af advokat, så overdragelsen kunne ske på de bedst mulige vilkår.

Bestyrelsen besluttede at indgå aftale med Domhusgaarden Ejendomsadministration pr. 1. januar 2026.

Vedtægter og forretningsorden

Bestyrelsen foretog i juni 2025 flere tilretninger af vedtægterne. Ændringerne blev gennemført med henblik på at give suppleanter mulighed for at deltage i bestyrelsesmøderne samt at sikre, at 3 ud af 5 bestyrelsesmedlemmer udpeges blandt ikke-beboere i overensstemmelse med fondsreglerne.

Herudover blev der indsat en bestemmelse om, at der skal være konsensus i bestyrelsen i tilfælde af, at Kragstjærghave på et tidspunkt skulle afhændes.

Bestyrelsen har desuden arbejdet med forretningsordenen og foretaget tilretninger med henblik på at gøre den mere tidssvarende og lettere at forstå samt at rette op på enkelte uhensigtsmæssigheder.

Bestyrelsen er i november 2025 blevet udvidet med det 3. eksterne medlem, således at bestyrelsessammensætningen nu opfylder Fondsmyndighedens krav.

Skiftet til ny administrator pr. 1. januar 2026 har for bestyrelsen været en god anledning til at igangsætte en omfattende proces med gennemgang af alle fondens dokumenter, procedurer, arbejdsgange, vedligeholdelsesplaner og økonomistyring.

Således har bestyrelsen i januar 2026 atter revideret vedtægter, forretningsordenen og husordenen, primært for at fjerne uklarheder, fejl og tvetydigheder, men også for at foretage en sproglig og layoutmæssig opdatering.

Vedtægterne fra januar 2026 ligger p.t. til formel godkendelse hos Fondsmyndigheden, mens den reviderede forretningsorden og husorden er trådt i kraft den 29. januar 2026.

Gældende vedtægter, forretningsordenen og husordenen er tilgængelige på foreningens hjemmeside under fanen "Praktisk".

Ledelsesberetning

Personale

Viceværtten og dennes medhjælper blev opsagt i august og september som følge af ophør af administrationen med Boligkontoret Danmark. Fra 1. januar 2026 varetager Dansk Ejendomsservice Kragssbjergghaves viceværtssopgaver, trappevask med mere, mens de grønne områder fortsat passes af Gardencare. Mange beboere bidrager til, at der er ryddeligt og hyggeligt at være i Kragssbjergghave såvel indendørs som udendørs.

Beboeraktiviteter

I løbet af året er der løbende flere aktiviteter, der styrker fællesskabet og skabe en hyggelig stemning i Kragssbjergghave. Beboeraktiviteterne giver mulighed for at mødes på tværs, dele interesser og skabe nye venskaber.

Mortens Aften, Gløgg og æbleskive arrangement i december samt Nytårsaften blev fejret med tilskud fra den fælles økonomi efter bevilling fra bestyrelsen.

Disse arrangementer er med til at gøre Kragssbjergghave til noget særligt og er en vigtig del af fællesskabet.

På bestyrelsens vegne, Inge Olga Ibsen, formand

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af

- Inge Olga Ibsen, formand, indtrådt i bestyrelsen 30. april 2025, valgperioden udløber ved Årsmødet 2027
- Bjørn Hansen, næstformand, indtrådt i bestyrelsen 5. september 2025, valgperioden udløber ved Årsmødet 2026
- Vibeke Sielemann, indtrådt i bestyrelsen 5. maj 2025, valgperioden udløber 4. maj 2028
- Martin Kirchhübel, indtrådt i bestyrelsen 10. juni 2025, valgperioden udløber 9. juni 2028
- Flemming Wibroe, indtrådt i bestyrelsen 24. november 2025, valgperioden udløber 23. november 2028

I løbet af 2025 er følgende udtrådt af bestyrelsen:

- Mona Krista Thomsen
- Sonja Ree Milkær
- Carsten Weisz
- Jens Wellejus
- Jess Heilbo
- Asbjørn Veppler Andersen
- Lina Eva Hoffmann

Der er en række stående udvalg under bestyrelsen, som løbende suppleres med en række beboere:

- A) Økonomiudvalg: Inge Olga Ibsen, Vibeke Sielemann og Flemming Wibroe
- B) Kulturudvalget: Bjørn Hansen
- C) Visitation: Erik Pedersen, Bjørn Hansen
- D) Køkkenudvalg: Bjørn Hansen, Erik Pedersen
- E) Havegruppe og værksted: Martin Kirchhübel
- F) Kommunikation, hjemmeside og sociale medier: Vibeke Sielemann, Inge Olga Ibsen

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		2.733.718	2.299.937
Personaleomkostninger	1	-385.601	-247.785
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-989.665	-947.562
Resultat før finansielle poster		1.358.452	1.104.590
Finansielle indtægter		20.383	74.245
Finansielle omkostninger		-1.372.189	-1.384.199
Resultat før skat		6.646	-205.364
Skat af årets resultat	2	-159.654	-153.535
Årets resultat		-153.008	-358.899
Resultatdisponering			
(DKK)		2025	2024
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-153.008	-358.899
		-153.008	-358.899

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		41.725.631	42.596.933
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.222.313	1.300.928
Materielle anlægsaktiver	3	42.947.944	43.897.861
Anlægsaktiver		42.947.944	43.897.861
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		802.001	684.109
Andre tilgodehavender		2.831.659	2.893.876
Periodeafgrænsningsposter		7.208	2.708
Tilgodehavender		3.640.868	3.580.693
Omsætningsaktiver		3.640.868	3.580.693
Aktiver		46.588.812	47.478.554

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		6.618.858	8.584.967
Overført resultat		-5.646.698	-7.459.798
Egenkapital		1.272.160	1.425.169
Gæld til realkreditinstitutter		41.578.990	42.374.529
Anden gæld		1.502.298	1.492.877
Langfristede gældsforpligtelser	4	43.081.288	43.867.406
Gæld til realkreditinstitutter	4	908.520	897.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.243	284.240
Fondsskat		47.654	7.826
Deposita		49.500	59.220
Anden gæld	4	1.225.447	937.177
Kortfristede gældsforpligtelser		2.235.364	2.185.979
Gældsforpligtelser		45.316.652	46.053.385
Passiver		46.588.812	47.478.554
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	300.000	8.584.967	-7.459.799	1.425.168
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.866.857	1.866.857	0
Årets af- og nedskrivning	0	-99.252	99.252	0
Årets resultat	0	0	-153.008	-153.008
Egenkapital 31. december	300.000	6.618.858	-5.646.698	1.272.160

Noter til årsregnskabet

1. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	329.657	209.928
Pensioner	52.457	35.745
Andre omkostninger til social sikring	3.487	2.112
	385.601	247.785
 Heraf udgør vederlag til :		
	0	0
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
 (DKK)		Total
		0

Der er ikke udbetalt honorar til bestyrelsen i regnskabsperioden

2. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	159.654	89.826
Årets udskudte skat	0	56.558
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	7.151
	159.654	153.535

Noter til årsregnskabet

3. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	46.074.758	4.271.530
Tilgang i årets løb	39.749	0
Kostpris 31. december	46.114.507	4.271.530
Opskrivninger 1. januar	8.584.967	0
Overførsler i årets løb	397.008	0
Opskrivninger 31. december	8.981.975	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.062.792	2.970.602
Årets afskrivninger	911.051	78.615
Overførsler i årets løb	397.008	0
Ned- og afskrivninger 31. december	13.370.851	3.049.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december	41.725.631	1.222.313
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	8.485.715	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	33.239.916	1.222.313
Afskrives over	25-100 år	5-20 år

4. 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:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	37.857.051	38.858.936
Mellem 1 og 5 år	3.721.939	3.515.593
Langfristet del	41.578.990	42.374.529
Inden for 1 år	908.520	897.516
	42.487.510	43.272.045

Noter til årsregnskabet

4. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2025	2024
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.502.298	1.492.877
Langfristet del	1.502.298	1.492.877
Øvrig kortfristet gæld	1.225.447	937.177
	2.727.745	2.430.054

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.725.631	42.596.933

6. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Inge Olga Ibsen

Bestyrelsesformand

Transaktioner

Fonden administreres af Boligkontoret Danmark, som varetager den daglige bogføring, opkrævning af leje, betalinger af regninger. Administrator har i 2025 modtaget TDKK 636 i honorar (2024: TDKK 633).

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

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Kollektivhuset Kragssbjerghave for 2025 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 2025 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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 lokaler, salg og administration mv.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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 nominel værdi.